Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.

Informe de auditoría,
cuentas anuales e informe de gestión
al 31 de diciembre de 2023

INDICE

I - INFORME DE LOS AUDITORES

II - CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN A 31.12.23

* * * * *

I. INFORME DE LOS AUDITORES

SW Auditores España, S.L.P.
Member SW International

Paseo de la Castellana, 137 – 17ª plt.
28046 Madrid
Teléfono: +34 91 451 70 30
Fax: +34 91 399 06 41
www.sw-spain.com

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al accionista único de Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales de Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades de nuestro informe*, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

Las cuentas anuales adjuntas, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en sesión ordinaria celebrada el 20 de febrero de 2024, no se encuentran firmadas por todos los administradores de la Entidad, tal y como prescribe la normativa mercantil vigente, y no se da una explicación razonable de las causas de dicha omisión. En consecuencia, no podemos determinar el impacto que la omisión de este requerimiento pudiera tener sobre dichas cuentas anuales.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

A. Reconocimiento de ingresos

Hemos considerado está cuestión como clave en nuestra auditoría dado que es un área significativa y susceptible de incorrección material particularmente en el cierre del ejercicio en relación con su adecuada imputación temporal.

Como respuesta a esta cuestión clave, nuestra auditoría ha incluido entre otros, los siguientes procedimientos:

- evaluación de los controles internos que la Sociedad tiene establecidos para el manejo de fondos;
- realización de pruebas de detalle sobre los ingresos reconocidos para una muestra de transacciones;
- comprobación de si las transacciones se encontraban registradas en el periodo apropiado;
- evaluación de que la información revelada en las Cuentas Anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

B. Estimación del deterioro de Inversiones Inmobiliarias y Existencias

Tal y como se detallan en las notas 7 y 9 del balance adjunto, a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene registrados bajo los epígrafes de "Inversiones inmobiliarias" 914.451.913,99 euros y en "Existencias" 14.595.792,28 euros (797.767.802,76 euros y 25.261.499,53 euros respectivamente en el ejercicio 2022).

Conforme a lo establecido en las normas de valoración contable, al cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa la existencia, o no, de indicios de deterioro del valor de sus activos. Así para los casos que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar las posibles pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros, neto de las subvenciones que los financian y que están pendientes de imputar a resultados. La evaluación del deterioro y la determinación del valor recuperable se realiza mediante la comparación del valor en libros con el valor actual de las rentas del alquiler futuras, en el caso de los activos inmobiliarios (nota 4.d) y mediante la utilización del valor razonable en uso para los activos materiales (nota 4.c) o el valor de reposición para el caso de las existencias (nota 4i).

Para la determinación del deterioro se aplican técnicas que requieren el ejercicio de juicio por parte de los Administradores y el uso de estimaciones. Debido al elevado grado de juicio y la significatividad del valor contable de los activos afectados se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Como respuesta a esta cuestión clave, nuestra auditoría ha incluido entre otros, los siguientes procedimientos:

- obtención de un adecuado entendimiento del procedimiento utilizado por la Sociedad para la estimación del deterioro de los anteriores activos, y aplicación de procedimientos de auditoría encaminados a evaluar la razonabilidad de las hipótesis utilizadas durante dichas estimaciones y a contrastar la fiabilidad de los datos utilizados como fuente.
- revisión de los cálculos que soportan las dotaciones y aplicaciones por deterioro realizadas durante el ejercicio auditado.
- evaluación de que la información revelada en las Cuentas Anuales en relación con el valor de los activos afectados (notas 6, 7 y 9) cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Párrafo sobre otras cuestiones

Las cuentas anuales de Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión con salvedades el 24 de febrero de 2023, debida a una salvedad de las mismas características y naturaleza que la expresada en el Fundamento de la opinión con salvedades de este informe.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la Información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

a) Un nivel específico que resulta de aplicación al estado de la información no financiera, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión o, en su caso, que se ha incorporado en éste la referencia correspondiente al informe separado sobre la información no financiera en la forma prevista en la normativa y, en caso contrario, a informar sobre ello.

b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Sociedad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se presenta en el informe independiente "Estado de información no financiera" al cual se incluye referencia en el informe de gestión y que el resto de la información que contiene el Informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.
Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

SW Auditores España, S.L.P.

José María Gredilla Bastos
Socio (Nº de ROAC: 3474)
14 de marzo de 2024

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

SW AUDITORES ESPAÑA, SLP .

2024 Núm. 01/24/02450

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

II. CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN A 31.12.23

MADRID
políticas de vivienda

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A.

(Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales 2023

MADRID
políticas de vivienda

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS	Notas de la Memoria	2023	2022
ACTIVO		1.256.241.531,67	1.193.864.960,87
A) ACTIVO NO CORRIENTE		948.175.375,45	830.341.472,58
I. Inmovilizado Intangible	5	598.005,58	590.558,80
5. Aplicaciones Informáticas		598.005,58	590.558,80
II. Inmovilizado Material	6	23.354.091,63	24.015.982,53
1. Terrenos y Construcciones		20.585.866,19	20.761.454,57
1a. Terrenos		15.032.752,50	15.032.752,50
1b. Construcciones		5.553.113,69	5.728.702,07
2. Inst.Técnicas y Otro Inmovilizado Material		2.768.225,44	3.254.527,96
3. Inmovilizado en curso y anticipos			
III. Inversiones Inmobiliarias	7	914.451.913,99	797.767.802,76
1. Terrenos		261.037.077,31	254.940.044,08
2. Construcciones		438.324.194,08	416.260.650,60
3. Inmovilizado en curso y anticipos		215.090.642,60	126.567.108,08
V. Inversiones Financieras L/P	8	9.755.072,98	7.898.923,77
2. Créditos a Terceros		4.648.526,71	5.015.386,70
5. Otros Activos Financieros		5.106.546,27	2.883.537,07
VI. Activos por Impuesto Diferido	14	16.291,27	68.204,72
B) ACTIVO CORRIENTE		308.066.156,22	363.523.488,29
II. Existencias	9	14.595.792,28	25.261.499,53
2. Materias Primas y Otros Aprovisionamientos		14.595.792,28	25.261.499,53
6. Anticipo a Proveedores			
III. Deudores Comerciales y otras Ctas. a Cobrar		119.392.688,84	169.529.664,63
1. Clientes, Ventas y Prestación de Servicios	8	9.322.204,93	5.766.770,92
2. Clientes, Empr.Grupo y Asociadas	8/18	105.727.641,25	162.233.612,42
3. Deudores Varios	8	3.886.700,81	1.452.223,94
4. Personal	8	53.869,03	68.073,19
5. Activos por Impuesto Corriente	14	402.272,82	8.984,16
6. Otros Cdtos. con Administración Pública	14		
IV. Invers.Empr.Grupo y Asociadas C/P	8/18	140.035,82	140.035,82
5. Otros Activos Financieros		140.035,82	140.035,82
VI. Periodificaciones C/P		3.492.173,75	2.191.317,95
VII. Efectivo y otros Activos Líquidos		170.445.465,53	166.400.970,36
1. Tesorería		170.445.465,53	166.400.970,36

BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS	Notas de la Memoria	2023	2022
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**1.256.241.531,67**	**1.193.864.960,87**
A) PATRIMONIO NETO		**1.160.886.637,50**	**1.125.926.873,74**
A-1) Fondos Propios		**299.898.619,29**	**275.303.801,55**
I. Capital		**147.030.142,50**	**147.030.142,50**
1. Capital Escriturado	10	147.030.142,50	147.030.142,50
III. Reservas		**66.544.600,49**	**48.160.081,11**
1. Legal y Estatutarias	10	19.224.983,91	17.433.569,39
2. Otras Reservas		47.319.616,58	30.726.511,72
V. Resultados Ejercicios Anteriores		**0,00**	**0,00**
2. (Resultados negativos ejercicios anteriores)			
VI. Otras Aportaciones de Socios		**62.199.432,73**	**62.199.432,73**
VII. Resultado del Ejercicio	3	**24.124.443,57**	**17.914.145,21**
A-3) Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos	11	**860.988.018,21**	**850.623.072,19**
B) PASIVO			
Pasivo no corriente		**9.736.750,06**	**9.856.200,40**
I. Provisiones a largo plazo	15	**1.874.287,14**	**4.768.634,14**
4. Otras Provisiones		1.874.287,14	4.768.634,14
II. Deudas a largo plazo	13	**5.560.473,59**	**2.837.407,78**
2. Deudas con entidades de crédito			
3. Acreedores por arrendamiento financiero		2.636.440,86	1.722.340,24
4. Derivados			
5. Otros pasivos financieros		2.924.032,73	1.115.067,54
IV. Pasivos por Impuesto diferido	14	**2.301.989,33**	**2.250.158,48**
Pasivo corriente		**85.618.144,11**	**58.081.886,73**
II. Provisiones a corto plazo			**0,00**
2. Otras provisiones			0,00
III. Deudas a corto plazo	13	**431.357,64**	**271.713,84**
2. Deudas con entidades de crédito			0,00
3. Acreedores por arrendamiento financiero		431.357,64	271.713,84
4. Derivados			
5. Otros pasivos financieros			
6. Otros Pasivos financieros			
IV. Deudas con empr.del grupo y asociadas a corto plazo	13,18	**58.392,46**	**276.880,51**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**56.733.792,35**	**28.850.250,31**
1. Proveedores	13	25.327.471,15	20.431.357,52
3. Acreedores varios	13	28.550.919,08	6.492.112,54
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13	265.502,67	229.319,96
6. Otras deudas Administraciones Públicas	14	2.589.307,53	1.692.835,18
7. Anticipos de clientes	13	591,92	4.625,11
VI. Periodificaciones a corto plazo	16	**28.394.601,66**	**28.683.042,07**

CUENTA de PÉRDIDAS y GANANCIAS	2023	2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe Neto de la Cifra de Negocio	**19.690.832,36**	**16.569.288,72**
a) Ventas		
b) Prestaciones de Servicios	308.790,13	603.155,12
c) Ingresos por arrendamiento	19.382.042,23	15.966.133,60
2. Variación existencias prod.terminados y en curso	**-5.420.194,43**	
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	**129.158.427,74**	**70.630.988,14**
4. Aprovisionamientos	**-136.010.273,90**	**-74.382.272,18**
a) Consumo de mercaderías	-124.060.716,76	-70.630.988,14
b) Consumo materias primas y otras materias consumibles	-4.902.164,50	-3.949.097,93
d) Deterioro Mercaderías, Materias Primas y Otros Aprov.	-7.047.392,64	197.813,89
5. Otros Ingresos de Explotación	**55.272.122,35**	**51.229.740,66**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	1.523.681,94	115.510,78
b) Subv.de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	53.748.440,41	51.114.229,88
6. Gastos de Personal	**-18.009.542,31**	**-17.114.186,45**
a) Sueldos, Salarios y Asimilados	-13.525.858,64	-13.025.677,67
b) Cargas Sociales	-4.483.683,67	-4.088.508,78
7. Otros Gastos de Explotación	**-21.713.236,03**	**-27.756.785,06**
a) Servicios Exteriores	-17.843.892,58	-20.898.300,33
b) Tributos	-5.252.300,50	-5.491.828,91
c) Pérd., Deterioro y Var.de Provisiones por Operac.Comerc.	1.383.445,52	-1.366.655,82
d) Otros gastos de gestión corriente	-488,47	
8. Amortización del Inmovilizado	**-14.419.610,19**	**-12.798.608,86**
9. Imputación Subv.Inmovilizado no Financiero	**10.367.393,98**	**10.751.818,98**
10. Dotaciones y excesos de Provisiones	**1.843.495,54**	**575.898,30**
11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	**1.001.761,53**	**523.859,55**
a) Deterioros y Pérdidas	367.818,37	379.157,74
b) Resultados por Enajenaciones y Otras	633.943,16	144.701,81
A.1) RESULTADO EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	**21.761.176,64**	**18.229.741,80**
14. Ingresos Financieros	**2.538.867,54**	**105.428,54**
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	**2.538.867,54**	**105.428,54**
b2) De terceros	2.538.867,54	105.428,54
15. Gastos financieros	**-14.083,29**	**-106.899,25**
b) Por deudas con terceros	-14.083,29	-106.899,25
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	**2.524.784,25**	**-1.470,71**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A1+A2)	**24.285.960,89**	**18.228.271,09**
20. Impuesto sobre Beneficios	**-161.517,32**	**-314.125,88**
A.4) RESULT.EJERC.PROCEDENTE OPERAC.CONTINUADAS (A.3+20)	**24.124.443,57**	**17.914.145,21**
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	**24.124.443,57**	**17.914.145,21**

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE EXPLOTACION	Notas de la Memoria	2023	2022
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		**24.285.960,89**	**18.228.271,09**
2. Ajustes del resultado		**4.346.122,01**	**2.117.344,67**
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6 y 7	14.419.610,19	12.798.608,86
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8,9	6.679.574,27	(576.971,63)
c) Variación de provisiones (+/-)	15	(3.226.941,06)	790.757,52
d) Imputación de subvenciones (-)	11	(10.367.393,98)	(10.751.818,98)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	17.d	(633.943,16)	(144.701,81)
g) Ingresos financieros (-)		(2.538.867,54)	(105.428,54)
h) Gastos financieros (+)		14.083,29	106.899,25
3. Cambios en el capital corriente		**75.897.837,96**	**(33.770.398,59)**
a) Existencias (+/-)		(1.904.191,82)	(59.733,59)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		50.136.975,79	(41.578.535,66)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		27.883.542,04	7.649.382,61
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(218.488,05)	218.488,05
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(35.995.281,45)**	**46.934.682,42**
a) Pagos de intereses (-)		(14.083,29)	(106.899,25)
c) Cobros de intereses (+)		2.538.867,54	105.428,54
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	14	6.898,97	622,79
e) Otros pagos o cobros (-/+)		(38.526.964,67)	46.935.530,34
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		**68.534.639,41**	**33.509.899,59**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION			
6. Pagos por inversiones (-)		**(126.000.269,62)**	**(71.430.375,70)**
b) Inmovilizado intangible	5	(232.620,94)	(306.886,49)
c) Inmovilizado material	6	(39.156,57)	(375.844,82)
d) Inversiones inmobiliarias	7	(125.330.547,44)	(70.474.833,50)
e) Otros activos financieros		(397.334,67)	(270.810,89)
h) Otros activos		(610,00)	(2.000,00)
7. Cobros por desinversiones (+)		**1.791.804,38**	**1.308.088,20**
d) Inversiones inmobiliarias		786.544,34	811.091,50
e) Otros activos financieros		1.005.260,04	496.996,70
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		**(124.208.465,24)**	**(70.122.287,50)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentros de patrimonio		**59.718.321,00**	**77.388.320,60**
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		59.718.321,00	77.388.320,60
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	13	**0,00**	**0,00**
10. b) Devolución y amortización de			
b.2. Deudas con entidades de crédito (-)			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11)		**59.718.321,00**	**77.388.320,60**
E) AUMENTO / DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		**4.044.495,17**	**40.775.932,69**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**166.400.970,36**	**125.625.037,67**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**170.445.465,53**	**166.400.970,36**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO

A 31 de diciembre de 2023

a) Estado de ingresos y gastos reconocido correspondiente al ejercicio 2023

Nº de cuentas		2023	2022
	A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**24.124.443,57**	**17.914.145,21**
	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	21.202.714,17	115.112.865,37
94	III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	20.732.340,00	114.423.447,66
	IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	470.374,17	689.417,71
	B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)	**21.202.714,17**	**115.112.865,37**
	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-10.367.393,98	-10.751.818,98
-84	X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-10.367.393,98	-10.751.818,98
	Otros ajustes		
	C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)	**-10.367.393,98**	**-10.751.818,98**
	TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	**34.959.763,76**	**122.275.191,60**

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total
C) SALDO FINAL DEL AÑO 2022	**147.030.142,50**	**48.160.081,11**	**0,00**	**62.199.432,73**	**17.914.145,21**	**0,00**	**850.623.072,19**	**1.125.926.873,74**
D) SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2022	147.030.142,50	48.160.081,11	0,00	62.199.432,73	17.914.145,21	0,00	850.623.072,19	1.125.926.873,74
I Total ingresos y gastos reconocidos		470.374,17			24.124.443,57		10.364.946,02	34.959.763,76
III Otras variaciones del patrimonio neto		17.914.145,21			-17.914.145,21			0,00
E) SALDO FINAL DEL AÑO 2023	**147.030.142,50**	**66.544.600,49**	**0,00**	**62.199.432,73**	**24.124.443,57**	**0,00**	**860.988.018,21**	**1.160.886.637,50**

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total
A) SALDO FINAL DEL AÑO 2021	**147.030.142,50**	**28.534.335,55**	**0,00**	**62.199.432,73**	18.936.327,85	**0,00**	**746.951.443,51**	**1.003.651.682,14**
B) SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2021	147.030.142,50	28.534.335,55	0,00	62.199.432,73	18.936.327,85	0,00	746.951.443,51	1.003.651.682,14
I Total ingresos y gastos reconocidos		689.417,71			17.914.145,21		103.671.628,68	122.275.191,60
III Otras variaciones del patrimonio neto		18.936.327,85			-18.936.327,85			0,00
C) SALDO FINAL DEL AÑO 2022	**147.030.142,50**	**48.160.081,11**	**0,00**	**62.199.432,73**	**17.914.145,21**	**0,00**	**850.623.072,19**	**1.125.926.873,74**

MEMORIA CUENTAS ANUALES

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. (EMVS)

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

1. Actividad

La Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid, SA, se constituyó por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Madrid de 17 de julio de 1981, con el fin de llevar a cabo la política municipal de vivienda, haciéndose cargo a partir de ese momento de las competencias que hasta entonces tenía encomendadas el extinguido Patronato Municipal de la Vivienda.

El domicilio social de la Empresa se encuentra actualmente en la calle Palos de la Frontera nº 13, 28012 Madrid.

Con fecha 23 de diciembre de 2004 fue aprobada por la Junta General la nueva denominación de Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, SA, y la ampliación de su objeto social.

La Sociedad se constituyó inicialmente por un plazo de cincuenta años, pero en la modificación de los Estatutos de 2005 pasó a duración indefinida. En el mes de octubre de 2015 se modificaron los estatutos de la Sociedad, incluyendo la promoción de viviendas en los términos establecidos en las letras j), k) y l) de su objeto social.

El objeto social de la Sociedad recoge los siguientes puntos:

1. La Sociedad, dentro de la competencia general establecida en el art. 25.2.a) de la Ley de Bases de Régimen Local, de acuerdo con las directrices municipales y coordinadas por su Consejo de Administración, podrá llevar a cabo las siguientes funciones:

   a) Hacerse cargo de las funciones que correspondan al patrimonio del antiguo Patronato Municipal de Vivienda y de la denominada Sección de Viviendas del Departamento de patrimonio del Suelo de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

   b) Administrar, gestionar, conservar, mantener, mejorar e inspeccionar, con separación de su régimen financiero respecto de la Administración General del Municipio, las viviendas, fincas urbanas, conjuntos urbanísticos o terrenos, solares, plazas de garaje y locales, ya hayan sido adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos por el Estado, Comunidad Autónoma, o por el propio Municipio o cualquier otra persona física o jurídica.

   c) Llevar a cabo las adquisiciones o transmisiones de dominio sobre bienes inmuebles y derechos reales que se estime preciso establecer para el cumplimiento de sus fines, colaborando al efecto con entidades públicas o privadas de interés general o social.

   d) Desarrollar los acuerdos y convenios que adopte el Excmo. Ayuntamiento, realizando

las aportaciones dinerarias o en especie establecidas en los mismos con otras entidades, consorcios u organismos públicos o privados.

e) Llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación de promoción pública directa, programadas por la Corporación Municipal.

f) Fomentar la rehabilitación privada mediante las subvenciones y ayudas establecidas en los Programas y Planes aprobados al efecto.

g) Colaborar con la Administración Central y Autonómica en la aplicación, en la Ciudad de Madrid, de la legislación vigente en materia de rehabilitación de edificios mediante fórmulas concertadas.

h) Contribuir a la Rehabilitación del Patrimonio Municipal de Viviendas.

i) Ejecutar las adjudicaciones de viviendas, locales de negocio y garajes construidos, siguiendo las instrucciones que sean aprobadas por la Corporación. Con fecha 28 de septiembre de 2016 se aprobó la modificación del Reglamento de Adjudicación de viviendas con protección pública afectas a los programas municipales de vivienda a aplicar por la Sociedad, el cual fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid con fecha 6 de octubre de 2016. A partir de la modificación el nuevo régimen de adjudicación de las viviendas será en arrendamiento. Posteriormente, el 20 de diciembre de 2018, el Ayuntamiento en sesión plenaria, aprobó el nuevo Reglamento de Adjudicación de Viviendas, que fue publicado en el BOCM el 4 de enero de 2019, entrando en vigor el 5 de enero de 2019.

j) Promoción y aprovechamiento de viviendas y locales, especialmente viviendas de protección pública.

k) Desarrollar las facultades transferidas por el Ayuntamiento de Madrid en materia de promoción de suelo, construcción, promoción, conservación, rehabilitación y auditoría de viviendas y locales.

l) Fomentar la rehabilitación energética tanto en edificios propios y de titularidad municipal, como de otras Administraciones y de particulares.

2. Igualmente forma parte de su Objeto Social la adquisición de suelo por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos, así como su urbanización, gestión y promoción, a cuyo fin llevará a cabo:

a) La redacción de planes de ordenación, proyectos de urbanización, estudios urbanísticos y la iniciativa para su tramitación y aprobación.

b) La actividad urbanizadora, mediante la preparación del suelo y renovación o remodelación urbana, realización de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios.

c) La gestión y explotación de obras y servicios relativos a la actividad urbanizadora del suelo.

d) La investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.

e) La adquisición y enajenación del suelo.

3. Constituye también el objeto social de la Sociedad la prestación de servicios a terceros en materias relacionadas con la vivienda, el urbanismo, las infraestructuras, la sostenibilidad, la eficiencia energética y cualesquiera otras relacionadas, siempre dentro del ámbito de la conservación, mejora y rehabilitación de viviendas y suelo. Estas actividades podrán llevarse a cabo en cualquier ámbito territorial distinto al de la Ciudad de Madrid.

4. Como medio propio y servicio técnico de la administración del Ayuntamiento de Madrid en los términos reflejados en la normativa de contratación pública, llevará a cabo los trabajos que le encomiende el Ayuntamiento de Madrid y sus organismos autónomos referentes a cualquiera de las actividades reflejadas anteriormente, en los términos que para cada uno de ellos se establezca.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales, formadas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 19, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto el Plan General de Contabilidad aprobado por el R.D. 1514/07, de 16 de noviembre 2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y el RD 1/2021 de 12 de enero, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria vienen expresadas en euros con dos decimales.

Las cuentas anuales formuladas por los administradores serán sometidas a aprobación por el Accionista Único de la Sociedad, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 2 de mayo de 2023, en plazo según los artículos 40.2 y 40.5 del RDL 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales (Nota 4.b) e intangibles (Nota 4.a)

- El cálculo de provisiones por deterioro del inmovilizado (Nota 4.d)
- El cálculo de previsiones por riesgos y gastos (Nota 4.r)
- El cálculo de provisiones por deterioro de existencias (Nota 4.j)
- El cálculo de provisiones por deterioro de créditos (Nota 4.g)
- Principio de empresa en funcionamiento (Nota 2.d)

d) Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2023 un beneficio de 24,12 millones de euros (17,91 millones de euros en 2022), debido principalmente a las aportaciones a la explotación del Ayuntamiento de Madrid por importe de 48,70 millones de euros (46,47 millones de euros en 2022).

En cuanto a las aportaciones de capital, se ha recibido del Ayuntamiento de Madrid en el ejercicio 2023 un importe de 9,0 millones de euros (Notal 11). Durante el año 2022 se recibieron 118,93 millones de euros para continuar durante el ejercicio 2023 con las obras en curso y las actuaciones de compra de viviendas debido a la prórroga de los presupuestos del ejercicio 2022 durante el año 2023.

Los Administradores han formulado las cuentas anuales en base al principio de empresa en funcionamiento, que presupone la realización de activos y liquidación de pasivos en el curso normal de las operaciones, que dependerán del mantenimiento de las aportaciones necesarias por parte del Ayuntamiento de Madrid.

e) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Elementos recogidos en varias partidas

En la elaboración de las cuentas anuales no se ha identificado ningún elemento que haya sido registrado en dos o más partidas del balance.

h) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales.

i) Corrección de errores

En el presente ejercicio no ha habido que realizar ajustes por corrección de errores.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados que los administradores someten a la aprobación del Accionista Único es la siguiente:

BASE DE REPARTO	Euros
Pérdidas y Ganancias (Beneficio)	24.124.443,57
Total	**24.124.443,57**

DISTRIBUCIÓN	
A Reserva legal	2.412.444,36
A Reserva voluntaria	21.711.999,21
Total	**24.124.443,57**

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales son las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, posteriormente, por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. En particular se aplican los siguientes criterios:

a.1) Aplicaciones informáticas

Los programas de ordenador que cumplen los criterios de reconocimiento se activan a su coste de adquisición o elaboración. Su amortización se realiza linealmente en un período de 4 años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se imputan a resultados del ejercicio en que se incurren.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción, incrementado en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el período de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiriera un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los trabajos efectuados por Sociedad para su propio inmovilizado se reflejan en base al precio de coste de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables a dichos bienes, así como una proporción razonable de los costes indirectos.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal distribuyendo el coste de acuerdo con la vida útil estimada de los activos, según los siguientes porcentajes anuales:

	Porcentaje aplicado
Construcciones *	2% y 4%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%
Elementos de transporte	14%
Otro inmovilizado material	10%

(*) Las construcciones nuevas se amortizan al 2% anual. Las construcciones destinadas a rehabilitación, así como las viviendas adquiridas en el mercado secundario para su arrendamiento se amortizan al 4% anual.

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

b.1) Terrenos y bienes naturales

Se incluyen en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición, así como, en su caso, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar. Los terrenos no se amortizan.

b.2) Inmovilizado en curso y anticipos

Se incluyen todos los pagos a cuenta incurridos en las compras de los inmuebles, instalaciones técnicas, otro inmovilizado antes de la entrega efectiva de los mismos o puesta en condiciones de uso.

c) Inversiones inmobiliarias

Recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para su destino a la explotación en alquiler.

Para estos activos, la Sociedad aplica las normas de valoración relativas al inmovilizado material.

d) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generen flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su renovación se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

La Sociedad registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el arrendador transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

Sociedad como arrendatario

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo

del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

En los contratos de alquiler con opción de compra, la Sociedad ha considerado como una posibilidad remota el ejercicio de la opción de compra, no transfiriendo por tanto los riesgos y beneficios.

En estos contratos, la Sociedad toma en consideración como indicadores de la transferencia de los riesgos y beneficios del bien arrendado, principalmente, los siguientes aspectos:

- El plazo del arrendamiento coincide o cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

- Las especiales características de los activos objeto del arrendamiento hacen que su utilidad quede restringida al arrendatario.

- El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento mientras sus circunstancias socioeconómicas no se vean modificas, con unos pagos por arrendamiento que son sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

f) Permutas

Los activos materiales o intangibles adquiridos a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios, se valoran en función de la calificación de la permuta como comercial o no comercial.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la del activo entregado, o cuando el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de la empresa se ve modificado como consecuencia de la permuta.

En el caso de una permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración, que surgen al dar de baja el elemento entregado, a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si la permuta tiene un carácter no comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

g) Instrumentos financieros

g.1) Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

g.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos, comerciales o no comerciales, originados en la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo.

No obstante, lo anterior, los créditos con vencimiento no superior a un año valorados inicialmente por su valor nominal se siguen valorando por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

g.1.2) Deudores por operaciones de tráfico

Los créditos para cobrar a los adjudicatarios de las viviendas están registrados por su valor nominal. Así mismo, se recoge una provisión para posibles insolvencias determinada en función del índice medio de devolución y de la antigüedad de los sados a cobrar.

g.1.3) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Se incluyen en esta categoría los valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta su vencimiento.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el período se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, calculadas en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo determinado en el momento de su reconocimiento inicial.

g.2) Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

h) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el período del arrendamiento o durante el período en el que se preste el servicio.

Tanto en las fianzas a corto plazo como a largo plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo para la Sociedad.

i) Existencias

Se incluyen como existencias los terrenos a urbanizar y urbanizados, las promociones en curso y las viviendas, locales y garajes a rehabilitar que no poseen una calificación para su uso en alquiler.

Las existencias se valoran al coste de adquisición o de construcción, estando formado por los gastos directos contratados con terceros para la ejecución de los proyectos y los intereses devengados por los préstamos concedidos para financiar la construcción hasta el momento de la recepción provisional de la obra.

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable.

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por

el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción.

Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Dichas correcciones son objeto de reversión si las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias hubiesen dejado de existir, reconociéndose como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de las materias primas y otras materias consumibles en el proceso de producción, no se realiza corrección valorativa cuando se espera que los productos terminados a los que se incorporan sean vendidos por encima del coste. Cuando proceda realizar la corrección valorativa se toma como medida el precio de reposición.

La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento, se ha reducido a su posible valor de realización, registrándose la corrección efectuada en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

En el caso de que se cambie el régimen de uso de venta a arrendamiento de las viviendas, locales y otros inmuebles y una vez formalizado el contrato de arrendamiento, dichos inmuebles son clasificados como inversiones inmobiliarias.

j) Provisión para depreciación de existencias

En aquellas operaciones donde el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado y en aquellas construcciones en curso en las que se estima una pérdida futura, se dota la correspondiente provisión por depreciación de existencias.

Para el caso de las existencias de plazas de garaje, la provisión por depreciación se determina en función de la rotación de este tipo de existencias, dotando un porcentaje anual creciente hasta alcanzar, en el quinto año, el valor neto contable residual mínimo del 25% del valor de

coste que la Sociedad estima recuperar. En el caso de que dichas plazas no se encuentren habilitadas para la venta la dotación es del 100%. Este tratamiento es igualmente aplicable a los locales comerciales en tiempo y cuantía de la dotación.

A lo largo del año 2019 se registró el cambio de uso de todos los elementos contabilizados como productos terminados, traspasándose por tanto el valor contable y su deterioro a cuentas de inversiones inmobiliarias, permaneciendo únicamente en la cuenta de existencias los solares pendientes de urbanizar, proindivisos, y los destinados a usos comerciales e industriales.

k) Subvenciones, donaciones y legados recibidos

La Sociedad registra las subvenciones, donaciones y legados recibidos según los siguientes criterios:

k.1) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables:

Se contabilizan inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto, reconociéndose en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención, donación o legado de acuerdo con los criterios que se describen a continuación:

- Se imputan como ingresos del ejercicio si son concedidos para financiar una actividad determinada.
- Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realiza a medida que se devenguen los gastos subvencionados.
- Si son concedidas para cancelar deudas, se imputan como ingresos del ejercicio en que se produzca dicha cancelación, salvo que se concedan en relación con una financiación específica, en cuyo caso la imputación se realiza en función del elemento subvencionado.
- Si son concedidos para la adquisición de activos o existencias, se imputan a resultados en proporción a la amortización o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance.
- Las subvenciones recibidas por el accionista único, para financiar gastos o actividades de interés público o general se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devenguen los gastos o actividades que se estén financiando.

k.2) Subvenciones de carácter reintegrables:

Se registran como pasivos de la Sociedad hasta que adquieran la condición de no reintegrables.

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables recibidos de socios o propietarios son registrados directamente en los fondos propios, independientemente del tipo de subvención, donación o legado de que se trate. Su valoración es la establecida en este mismo apartado.

l) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se calcula mediante la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles.

El gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

La Sociedad está sujeta al artículo 34 de la Ley del Impuesto de Sociedades por la cual disfruta de una bonificación en cuota del 99% por la prestación de servicios públicos locales.

m) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

m.1) Provisiones

Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

m.2) Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación.

La compensación para recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no minora el importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibida.

n) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo ni realiza actividades medioambientales.

Dadas las actividades a las que se dedica la sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria.

o) Pasivos por retribuciones a largo plazo de aportación definida.

Tienen carácter de aportación definida contribuciones de carácter predeterminado a una entidad externa.

p) Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales, en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

q) Ingresos y gastos

Se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, y la sociedad no mantiene la gestión corriente sobre dicho bien, ni retiene el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance.

Los ingresos relativos a las ventas de viviendas, locales y garajes se reconocen íntegramente en el momento de la firma de los contratos o escrituras de venta. Los gastos se reconocen en el momento de su devengo.

Los ingresos por arrendamientos se reconocen con la emisión del recibo correspondiente.

Las actuaciones de rehabilitación privada financiadas con fondos del Excmo. Ayuntamiento de Madrid y otras instituciones públicas o privadas se abonan al epígrafe de deudas asociadas a organismos por convenios a la recepción de los fondos y se carga a dicha cuenta por la aplicación de los fondos a la rehabilitación privada sin pasar por la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio debido a que la Sociedad se considera como mero gestor de dichos fondos.

r) Provisión para riesgos y gastos

Provisión para pensiones y obligaciones similares, esta provisión se dota para cubrir los compromisos con el personal.

Otras provisiones para litigios y reclamaciones, se dota en función de los litigios y otras contingencias por las distintas reclamaciones pendientes de sentencia y otros riesgos de carácter laboral y fiscal.

En las sentencias favorables de demandas contra la Sociedad interpuestas en ejercicios anteriores se ha considerado que la reducción del riesgo de la cifra de "Otras Provisiones" del balance debe suponer un incremento de la cifra de "otras reservas" al ser un ingreso del ejercicio en el que se dotó el gasto por el incremento del riesgo.

s) Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

t) Cambio criterio de contabilización.

En el año 2021 la Sociedad cambió el criterio de contabilización de los trabajos realizados para su propio activo. Hasta el año 2020 los trabajos realizados que incrementaban el valor de las promociones inmobiliarias y el inmovilizado material pasaban a formar parte del balance directamente sin dejar constancia en la cuenta de pérdidas y ganancias. Debido a que la actividad principal es la promoción de vivienda en alquiler, a partir del año 2021 se

decidió que dicha actividad, además todas aquellas que incrementen el valor de los activos como es la adquisición de viviendas en el mercado secundario o los trabajos realizados para el inmovilizado material, tengan reflejo en la cuenta de resultados para así dejar constancia de forma más clara de las actuaciones realizadas en el ejercicio.

Esta nueva forma de contabilización no causa efecto en el resultado del ejercicio puesto que por un lado supone un incremento de la cifra de gastos de aprovisionamientos y por otro lado se recoge esa misma cantidad en la cifra de ingresos por "Trabajos realizados por la empresa para su activo".

5. Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones habidas durante los ejercicios 2023 y 2022 en las partidas que componen las inmovilizaciones inmateriales, expresadas en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Compras	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2023				
Aplicaciones informáticas	3.013.080,60	232.620,94		3.245.701,54
Anticipos inmov. Inmaterial	0,00			0,00
Total	3.013.080,60	232.620,94	0,00	3.245.701,54

Cuenta	Saldo inicial	Compras	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2022				
Aplicaciones informáticas	2.706.194,11	306.886,49		3.013.080,60
Anticipos inmov. Inmaterial	0,00			0,00
Total	2.706.194,11	0,00		3.013.080,60

La variación durante los ejercicios 2023 y 2022 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Baja	Adiciones	Saldo final
Ejercicio 2023				
Aplicaciones informáticas	-2.422.521,80	0,00	-225.174,16	-2.647.695,96
Total	-2.422.521,80	0,00	-225.174,16	-2.647.695,96

Cuenta	Saldo inicial	Baja	Adiciones	Saldos final
Ejercicio 2022				
Aplicaciones informáticas	-2.287.395,64	0,00	-135.126,16	-2.422.521,80
Total	-2.287.395,64	0,00	-135.126,16	-2.422.521,80

Los saldos y variaciones del valor neto contable durante los ejercicios 2023 y 2022 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
Ejercicio 2023		
Aplicaciones informáticas	590.558,80	598.005,58
Anticipos inmv. Inmaterial	0,00	0,00
Total	590.558,80	598.005,58

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
Ejercicio 2022		
Aplicaciones informáticas	3.046,29	590.558,80
Anticipos inmv. Inmaterial	25.636,80	
Total	28.683,09	590.558,80

Al cierre del ejercicio 2023 el valor de los elementos del inmovilizado intangible que se encuentran totalmente amortizados y que siguen en uso, expresados en euros, asciende a 2.254.407,63 euros.

6. Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2023 y 2022 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Reclasificación	Saldo final
Ejercicio 2023					
Terrenos y construcciones	23.774.656,50				23.774.656,50
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3.626.028,22	1.555,76			3.627.583,98
Equipos informaticos	4.459.840,58	37.600,81			4.497.441,39
Instalaciones en curso	0,00				0,00
Total	31.860.525,30	39.156,57	0,00	0,00	31.899.681,87

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Reclasificación	Saldo final
Ejercicio 2022					
Terrenos y construcciones	23.774.656,50				23.774.656,50
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.024.275,73			2.601.752,49	3.626.028,22
Equipos informaticos	4.242.628,44	217.212,14			4.459.840,58
Instalaciones en curso	2.443.119,81	158.632,68		-2.601.752,49	0,00
Total	31.484.680,48	375.844,82	0,00	0,00	31.860.525,30

La variación durante los ejercicios 2023 y 2022 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Reclasificación	Saldo final
Ejercicio 2023					
Terrenos y Construcciones	-3.013.201,93	-175.588,38			-3.188.790,31
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	-843.589,90	-300.913,49			-1.144.503,39
Equipos informáticos	-3.987.750,94	-224.545,60			-4.212.296,54
Total	-7.844.542,77	-701.047,47	0,00	0,00	-8.545.590,24

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Reclasificación	Saldo final
Ejercicio 2022					
Terrenos y Construcciones	-2.837.613,55	-175.588,38			-3.013.201,93
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	-759.560,88	-84.029,02			-843.589,90
Equipos informáticos	-3.756.107,70	-231.643,24			-3.987.750,94
Total	-7.353.282,13	-491.260,64	0,00	0,00	-7.844.542,77

Los saldos y variaciones del valor neto contable durante los ejercicios 2023 y 2022 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
Ejercicio 2023		
Terrenos y Construcciones	20.761.454,57	20.585.866,19
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	2.782.438,32	2.483.080,59
Equipos Informaticos	472.089,64	285.144,85
Instalaciones en curso	-	-
Total	24.015.982,53	23.354.091,63

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
Ejercicio 2022		
Terrenos y Construcciones	20.937.042,95	20.761.454,57
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	264.714,85	2.782.438,32
Equipos Informaticos	486.520,74	472.089,64
Instalaciones en curso	2.443.119,81	0,00
Total	24.131.398,35	24.015.982,53

La Sociedad posee inmuebles cuyo valor de adquisición por separado de la construcción y del terreno, al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, expresados en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022
Terrenos	15.032.752,50	15.032.752,50
Construcciones	8.741.904,00	8.741.904,00
Total	23.774.656,50	23.774.656,50

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 el valor de coste de los elementos del inmovilizado material que se encuentran totalmente amortizados y que seguían en uso, expresados en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	439.925,36	439.925,36
Equipos Informáticos	3.769.996,02	3.495.559,82
Total	4.209.921,38	3.935.485,18

La Sociedad sigue la práctica de suscribir pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de inmovilizado material. Los Administradores de la Sociedad estiman que la cobertura de estos riesgos al 31 de diciembre de 2023 es suficiente.

La totalidad del inmovilizado material, tanto a 31 de diciembre de 2023 como a 31 de diciembre de 2022 se encuentra en territorio nacional.

La actual sede de la Empresa sita en la calle Palos de la Frontera nº 13 fue adquirida al Ayuntamiento de Madrid en el año 2006 por el importe que figura en los epígrafes de terrenos y construcciones.

No existen gastos financieros capitalizados en el inmovilizado material, ni en el ejercicio 2023 ni en el ejercicio 2022.

Durante el año 2022 finalizaron las obras en la instalación y se puso en marcha el suministro de agua caliente sanitaria y calefacción a las promociones del ámbito de Nuestra Señora de los Ángeles y San Francisco Javier en el distrito de Puente de Vallecas. Asimismo, y durante el año 2022 concluyó el acondicionamiento de la instalación de recogida Neumática de Residuos Urbanos que se encuentra anexa a la instalación del District Heating.

Durante el año 2023 se han realizado adquisiciones de equipos informáticos por importe de 37.600,81 euros.

7. Inversiones Inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2023 y 2022 de inversiones inmobiliarias en este epígrafe expresado en euros son los siguientes:

2023	Saldo inicial	Aportaciones del Ayuntamiento	Traspaso desde Existencias	Adquisiciones	Ventas / Bajas	Amortización	Deterioros / Excesos	Reclasificación	Saldo Final
Terrenos y bienes naturales	261.881.806,09		4.631.735,16	1.513.943,80	-48.645,73				267.978.839,32
Deterioro terrenos	-6.941.762,01								-6.941.762,01
Total valor neto terrenos	**254.940.044,08**	**0,00**	**4.631.735,16**	**1.513.943,80**	**-48.645,73**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**261.037.077,31**
Construcciones	617.905.963,85				-115.292,54			35.293.069,12	653.083.740,43
Amortización acumulada Construcciones	-188.813.437,33				11.337,09	-13.493.388,56			-202.295.488,80
Deterioro construcciones	-12.831.875,92						367.818,37		-12.464.057,55
Total valor neto construcciones	**416.260.650,60**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-103.955,45**	**-13.493.388,56**	**367.818,37**	**35.293.069,12**	**438.324.194,08**
Construcción en curso para alquiler	126.567.108,08			123.816.603,64				-35.293.069,12	215.090.642,60
TOTAL	**797.767.802,76**	**0,00**	**4.631.735,16**	**125.330.547,44**	**-152.601,18**	**-13.493.388,56**	**367.818,37**	**0,00**	**914.451.913,99**

2022	Saldo inicial	Aportaciones del Ayuntamiento	Traspaso desde Existencias	Adquisiciones	Ventas / Bajas	Amortización	Deterioros / Excesos	Reclasificación	Saldo Final
Terrenos y bienes naturales	260.532.822,10	1.316.805,66		32.178,33					261.881.806,09
Deterioro terrenos	-6.941.762,01								-6.941.762,01
Total valor neto terrenos	**253.591.060,09**	**1.316.805,66**	**0,00**	**32.178,33**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**254.940.044,08**
Construcciones	484.652.710,60				-799.011,23			134.052.264,48	617.905.963,85
Amortización acumulada Construcciones	-176.773.836,81				132.621,54	-12.172.222,06			-188.813.437,33
Deterioro construcciones	-13.211.033,66						379.157,74		-12.831.875,92
Total valor neto construcciones	**294.667.840,13**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-666.389,69**	**-12.172.222,06**	**379.157,74**	**134.052.264,48**	**416.260.650,60**
Construcción en curso para alquiler	190.176.717,39			70.442.655,17				-134.052.264,48	126.567.108,08
TOTAL	**738.435.617,61**	**1.316.805,66**	**0,00**	**70.474.833,50**	**-666.389,69**	**-12.172.222,06**	**379.157,74**	**0,00**	**797.767.802,76**

a) Principales movimientos del ejercicio en terrenos y bienes naturales

Durante el año 2023 se han realizado adquisiciones de terrenos por importe de 3.315.823,62 euros, de los cuales, 1.513.943,80 euros se han incorporado directamente en la cuenta de terrenos de las inversiones inmobiliarias y 1.801.879,82 euros se han incorporado directamente a la cuenta de existencias. Posteriormente, esta última cantidad se ha traspasado a la cuenta de terrenos de las inversiones inmobiliarias junto al resto de traspasos realizados por un importe de 4.631.735,16 euros.

Con este traspaso, la totalidad de las parcelas adquiridas en San Cristóbal de los Ángeles se encuentran en la partida de inversiones inmobiliarias.

Las adquisiciones realizadas en 2023 por importe de 1.513.943,80 euros han sido por un lado en el barrio de San Cristóbal de los Ángeles por importe de 897.234,34 euros y por otro se ha incorporado la parcela sita en la calle José Romero, 13, permutada al Ayuntamiento de Madrid por la parcela sita en la calle Jose Romero 16.

El objetivo de esta permuta, se ha basado en que, siendo la EMVS propietaria del resto de fincas que conforman la parcela resultante PE-4 del Plano de Condiciones de la Edificación de Alineaciones y Rasantes de la Modificación Puntual del Plan General en el ámbito API 09.03 "Ofelia Nieto", su adquisición ha permitido completar la totalidad de la manzana 4 en su conjunto, completando una superficie de 738,40 metros cuadrados y con ello la materialización de una edificabilidad aproximada de 2.754,00 metros cuadrados.

El valor de la parcela transmitida por la EMVS en la calle de José Romero 16, asciende a 786.544,34 euros (sin IVA) y el valor de la parcela adquirida en la Calle José Romero 13, asciende a 508.677,24 euros (sin IVA).

b) Principales movimientos del ejercicio en las construcciones

Durante el año se han realizado obras y adquisiciones de viviendas en el mercado secundario por importe de 123.816.603,64 euros, de los cuales, 115.106.646,01 euros corresponden a ejecuciones de obras en promociones y 8.709.957,63 euros corresponden a adquisiciones de viviendas. En el año 2022 las ejecuciones de obras ascendieron a 63.848.731,39 euros y las adquisiciones de viviendas a 6.593.923,78 euros, totalizando un importe de 70.442.655,17 euros.

El desglose del gasto realizado en cada una de las promociones es el siguiente:

EJECUCIONES DE OBRAS 2023	EJECUTADO
NTRA. SRA. ANGELES 2 (6.2)	641.974,16
NTRA. SRA. ANGELES 3 (6.3)	15.534,68
NTRA.SRA DE LOS ANGELES 4 (7)	6.703.405,53
NTRA.SRA DE LOS ANGELES 14 (5-7)	14.596.934,97
LA ROSILLA 1	8.274.618,86
LA ROSILLA 2	3.311.131,17
LA ROSILLA 3	9.513.955,61
CAÑAVERAL 01 (M-5-A)	8.586.009,96
CAÑAVERAL 02 (M-5-B)	7.271.810,64
CAÑAVERAL 03 (M-41-B)	10.304.258,59
CAÑAVERAL 04 (M-39-A)	8.890.645,35
CAÑAVERAL 05 (M-39-B)	7.994.442,66
CAÑAVERAL 06 (M-30-A)	5.889.494,54
CAÑAVERAL 07 (M-30-D)	23.163,00
CAÑAVERAL 08 (T-10-B-C)	946.616,41
CAÑAVERAL 09 (M-34-B)	1.219.931,97
CAÑAVERAL 10 (T-6-B)	731.897,32
CAÑAVERAL 11 (T-6-A)	722.620,28
CAÑAVERAL 12 (M-5-C)	3.409.019,17
EL CAÑAVERAL 13 (M34 CD)	1.262.016,96
INGENIEROS 01	9.639.309,44
SAN FCO.JAVIER VI	2.749.612,35
EL ESPINILLO S6-P8	411.471,85
VALLECAS 62 (2,70)	530.035,96
VICALVARO LA CATALANA 1B Y 1C	429.383,92
PASEO DE LA DIRECION 03 (D1)	574.424,80
NªSRA LORETO P-4	39.077,61
LOS OLIVOS FASE 03	187.565,99
LOS OLIVOS FASE 04	159.510,48
CARABANCHEL ENS. 28 (4.7.2.AB)	37.706,98
CARABANCHEL 35	847,00
OTRAS OBRAS	11.261,59
TRES PECES 9	26.956,21
TOTAL EJECUCION DE OBRAS	**115.106.646,01**

A lo largo del año se han formalizado los contratos de obras de 9 promociones por un importe total de 32.571.129,68 euros.

Las promociones contratadas han sido:

Cañaveral 8	13.656.160.47
Cañaveral 9	12.373.353.91
Cañaveral 10	7.935.286.74
Cañaveral 11	8.116.840.60
Cañaveral 12	12.108.163.69
Cañaveral 13	25.206.308,72
Los Olivos 3	3.419.495.98
Los Olivos 4	7.364.820,96
Vallecas Ensanche 62	14.962.971.15
Total Obras contratadas	32.571.129,68

A lo largo del 2023 se han adquirido 14 viviendas el mercado secundario por un importe de 2.716.529,20 euros, se han adquirido 42 viviendas a la SAREB por un importe de 5.294.200,01 euros, se han recuperado otras 6 viviendas por sentencias de resoluciones de contratos de compraventa por un importe total de 37.620,51 euros y se han realizado gastos en reparaciones para el acondicionamiento de las viviendas adquiridas y otros gastos por importe 661.607,91euros. El importe total destinado a adquisiciones de viviendas ha ascendido a 8.709.957,63 euros.

Por otro lado, a lo largo del año se han activado 3 promociones, pasando de promociones en curso a construcciones finalizadas por un total de 31.334.314,62 euros y se han activado viviendas compradas en el Mercado Secundario por importe total de 3.958.754,50 euros.

Las activaciones suponen la finalización y la puesta en uso mediante el alquiler de las viviendas adquiridas y la finalización de las viviendas promovidas directamente por la Sociedad. Esta activación supone el comienzo del periodo de amortización.

Se han dado de baja 2 locales comerciales por cesiones al Ayuntamiento por un importe neto de 152.601,18 euros (48.645,73 euros valor del suelo cedido y 103.955,45 euros el valor de la construcción).

En el año 2023 la Sociedad ha reducido el deterioro de plazas de garaje y locales comerciales por importe de 367.818,37 euros debido al alquiler de plazas de garaje vacías principalmente.

Se han amortizado bienes por importe de 13.493.388,56 euros.

El resumen de los movimientos en las inversiones inmobiliarias durante el año 2023 es el siguiente:

- Se han realizado adquisiciones y gastos en varios terrenos por importe de 1.513.943,80 euros.
- Se han traspasado terrenos desde existencias a inversiones inmobiliarias por importe de 4.631.735,16 euros.
- Se han ejecutado obras en promociones destinadas al alquiler por importe de 115.106.646,01 euros.

- Se han adquirido 14 viviendas en el mercado secundario, 42 a la Sareb y se han recuperado 5 viviendas vendidas en ejercicios anteriores por un importe total de 8.709.957,63 euros.
- Se han activado 3 promociones finalizadas por importe de 31.334.314,62 euros y viviendas adquiridas en el Mercado Secundario por importe de 3.958.754,50 euros.
- Se han dado de baja por cesiones de locales comerciales activos por importe de152.601,18 euros (48.645,73 euros valor del suelo cedido y 103.955,45 euros el valor de la construcción).
- Se han retrocedido deterioros de años anteriores de locales y plazas de garaje por importe de 367.818,37 euros.
- Se han realizado amortizaciones de viviendas, locales y plazas de garaje durante el ejercicio por importe de 13.493.388,56 euros.

La variación de las inversiones inmobiliarias se ha visto incrementado por importe total de 116.684.111,23 euros.

La distribución de los deterioros de las inversiones inmobiliarias es la siguiente:

Distribución del deterioro	Deterioro
Terrenos	-6.941.762,01
Viviendas	0,00
Aparcamientos	-11.421.299,78
Locales	-1.042.757,77
Total	-12.464.057,55

c) Resultado por enajenaciones

Durante el ejercicio de 2023 la única enajenación ha sido la permuta realizada en el ámbito de Ofelia Nieto, mediante la cual la EMVS ha dado de baja con coste cero la parcela sita en la calle Jose Romero 13 y ha incorporado como contraprestación el valor de la parcela sita en la calle Jose Romero 16 por un valor de 616.709,46 euros (508.677,24 euros de valor de la parcela, más 21% de IVA, más gastos de escritura).

Además, la EMVS ha dado de baja el coste neto de 2 locales comerciales por su cesión en usufructo al Ayuntamiento (152.601,18 euros).

d) Tipo de inversiones y destino de las mismas

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. A fecha de cierre del ejercicio el número de viviendas terminadas que componen el patrimonio de la Sociedad asciende a 8.069 viviendas, 4.583 plazas de garaje y 205 locales comerciales a 31 de diciembre de 2023.

La distribución de las Inversiones inmobiliarias al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

Cuenta	2023					
	Terrenos	Deterioro Terrenos	Construcción	Deterioro Construcciones	Amortización acumulada	TOTAL
Terrenos	267.978.839,32	-6.941.762,01				261.037.077,31
Viviendas			618.463.460,32		-196.247.357,85	422.216.102,47
Garajes			29.487.326,81	-11.444.548,86	-3.513.982,69	14.528.795,26
Locales			5.132.953,30	-1.019.508,69	-2.534.148,26	1.579.296,35
Promociones en curso						215.090.642,60
Total	267.978.839,32	-6.941.762,01	653.083.740,43	-12.464.057,55	-202.295.488,80	914.451.913,99

Cuenta	2022					
	Terrenos	Deterioro Terrenos	Construcción	Deterioro	Amortización acumulada	TOTAL
Terrenos	261.881.806,09	-6.941.762,01				254.940.044,08
Viviendas			585.301.700,09		-183.395.056,77	401.906.643,32
Garajes			27.298.629,35	-11.785.513,74	-2.940.426,98	12.572.688,63
Locales			5.305.634,41	-1.046.362,18	-2.477.953,58	1.781.318,65
Promociones en curso						126.567.108,08
Total	261.881.806,09	-6.941.762,01	617.905.963,85	-12.831.875,92	-188.813.437,33	797.767.802,76

Los ingresos y gastos derivados de la gestión de estos activos ha sido la siguiente:

- Ingresos:

En los ejercicios 2023 y 2022 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 19.382.042,23 euros y 15.966.133,60 euros respectivamente.

- Gastos:

En los ejercicios 2023 y 2022 los gastos derivados de inversiones inmobiliarias ascendieron a 13.494.874,07 euros y 17.558.756,72 euros respectivamente.

e) Otra información

La totalidad de las inversiones inmobiliarias se encuentran en territorio nacional.

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, el valor de los elementos de inversiones inmobiliarias que se encuentran totalmente amortizados y que seguían en uso es de 43.330.403,31 euros y 42.817.139,40 euros respectivamente.

Existen subvenciones de capital recibidas que afectan a edificios destinados a alquiler, quedando al cierre del ejercicio 2023 pendiente de aplicar a resultados un importe de 344.813.542,28 euros, y 319.964.255,07 euros al cierre del ejercicio 2022.

Durante el ejercicio 2023 y 2022 no se han capitalizado gastos financieros.

Al 31 de diciembre de 2023 no hay ningún elemento del inmovilizado con carga hipotecaria, y tampoco a 31 de diciembre de 2022.

Los inmuebles propiedad de la EMVS se encuentran cubiertos por las correspondientes pólizas de seguro de incendios y responsabilidad civil.

8.- Inversiones Financieras a largo y a corto plazo

La Sociedad clasifica sus inversiones financieras en los ejercicios 2023 y 2022 de la siguiente manera:

Activos financieros	2023	2022
Activos financieros a largo plazo		
Créditos a terceros	4.648.526,71	5.015.386,70
Fianzas entregadas y pagos anticipados	2.769.921,22	2.883.537,07
Fianzas depositadas en el IVIMA	2.336.625,05	
Total activos financieros a largo plazo	**9.755.072,98**	**7.898.923,77**
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	119.392.688,84	169.529.664,63
Créditos a empresas del grupo (Nota 18)	140.035,82	140.035,82
Total activos financieros a corto plazo	**119.532.724,66**	**169.669.700,45**

El detalle de los créditos a terceros a largo plazo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Clientes a Largo Plazo	2023	2022
Clientes	5.092.632,57	5.586.332,09
Provisión por deterioro (Nota 8.b)	(444.105,86)	(570.945,39)
Saldo al cierre del ejercicio	**4.648.526,71**	**5.015.386,70**

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas para cobrar a corto plazo al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Clientes y deudores varios a corto plazo	2023	2022
Clientes, Ventas y Prestación de Servicios	9.322.204,93	5.766.770,92
Clientes, Empr.Grupo y Asociadas (Nota 8)	105.727.641,25	162.233.612,42
Deudores Varios	3.886.700,81	1.452.223,94
Activos por impuesto corriente	402.272,82	8.984,16
Personal	53.869,03	68.073,19
Total	**119.392.688,84**	**169.529.664,63**

El detalle de los "clientes, ventas y prestación de servicios" al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2023	2022
Clientes	19.548.797,47	17.807.433,59
Provisión Deterioro (Nota 8.b)	-10.226.592,60	-12.040.662,67
Saldo al cierre del ejercicio	**9.322.204,87**	**5.766.770,92**

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los "Créditos a Terceros" que forman parte del epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2023 y 2022, sin tener en cuenta la provisión asociada, es el siguiente:

Cuenta	2024	2025	2026	2027	resto	Total
Créditos a terceros 2023	337.395,65	288.525,31	266.442,29	236.755,86	3.963.513,46	5.092.632,57
Total	**337.395,65**	**288.525,31**	**266.442,29**	**236.755,86**	**3.963.513,46**	**5.092.632,57**

Cuenta	2023	2024	2025	2026	resto	Total
Créditos a terceros 2022	390.097,59	345.623,15	300.270,26	276.662,25	4.273.678,84	5.586.332,09
Total	**390.097,59**	**345.623,15**	**300.270,26**	**276.662,25**	**4.273.678,84**	**5.586.332,09**

b) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

Las variaciones derivadas de las pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe durante los ejercicios 2023 y 2022, expresadas en euros, han sido las siguientes:

Cuenta	2023			2022		
	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Dotación en el ejercicio(+)/ Aplicación (-)	Deterioros acumulados al final del ejercicio	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Dotación en el ejercicio(+)/ Aplicación (-)	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Clientes y partidas a cobrar l/p	570.945,39	-126.839,53	444.105,86	694.007,87	-123.062,48	570.945,39
Clientes y partidas a cobrar c/p	11.206.437,41	-2.164.510,15	9.041.927,26	10.731.916,90	474.520,51	11.206.437,41
Clientes y partidas a cobrar planes de pago	834.225,26	350.440,16	1.184.665,42	916.499,84	-82.274,58	834.225,26
Deudores varios	57.566,52	-57.566,52	0,00	147.139,65	-89.573,13	57.566,52
Total Deterioros de Clientes y Deudores	12.669.174,58	-1.998.476,04	10.670.698,54	12.489.564,26	179.610,32	12.669.174,58

La provisión por deterioro de clientes y partidas a cobrar a largo Plazo se ha determinado en función del índice medio de devolución para aquellos créditos pendientes de vencer. La estimación de

impago de estos créditos a 31 de diciembre de 2023 se ha estimado en un 8,88%, siendo del 10,43% al cierre del año 2022.

Para los créditos a cobrar de clientes a corto plazo la dotación por deterioro se realiza sobre todos los recibos impagados con una antigüedad superior a 6 meses. Los recibos pendientes de cobro a cierre del ejercicio con una antigüedad superior a seis meses ascienden a 9.041.927,26 euros (11.206.437,41 euros en 2022) y el deterioro esperado por incumplimiento de los planes de pagos formalizados ascienden a 1.184.665,42 euros (834.225,26 euros en 2022).

El deterioro total por importes pendientes de pago de clientes asciende a 10.670.698,54 euros (12.669.174,58 euros en 2022).

El porcentaje de morosidad del año 2023 ha ascendido al 13,60% frente al 17,7% del año 2022.

Durante el ejercicio 2023 ha disminuido la provisión por créditos de clientes a largo plazo en 126.839,53 euros debido a la disminución del importe de los créditos a largo plazo y la disminución del porcentaje de riesgo que ha pasado de un 10,43% en 2022 a un 8,88% en 2023.

La dotación por impago de recibos en alquiler a corto plazo ha disminuido en 2.164.510,15 euros debido al descenso de los recibos impagados por la disminución del porcentaje de morosidad y por la formalización de planes de pago. Esta es la razón por la que se ha incrementado la dotación por el incumplimiento de planes de pago en 350.440,16 euros.

La dotación por impago de deudores varios ha pasado de 57.566,52 euros en 2022 a 0 euros en 2023.

9.- Existencias

El detalle de las existencias está compuesto por aquellos terrenos que no están destinados a uso residencial, o estándolo, no son propiedad 100% de la Sociedad. En existencias se recogen los terrenos para uso comercial, industrial o pendientes de urbanizar.

El desglose en 2023 y 2022 es el siguiente:

Descripción	2023	2022
Suelo		
Terrenos rústicos	26.766.336,17	26.725.720,12
Terrenos industriales urbanizables	10.658.525,59	10.760.837,59
Solares	20.740.606,19	24.297.224,85
Total suelo	**58.165.467,95**	**61.783.782,56**
Provisión depreciación terrenos y solares	-43.569.675,67	-36.522.283,03
Total Neto	**14.595.792,28**	**25.261.499,53**

Los terrenos se valoran a su coste de adquisición, incluyendo los costes de urbanización proyecto y planeamiento.

En el ejercicio 2023 se han realizado traspaso al epígrafe de terrenos de inversiones inmobiliarias por importe de 3.827.880,30 euros (en 2022 no se produjo ningún traspaso) (nota 7).

Con la reclasificación de inmuebles desde existencias a inversiones inmobiliarias se emite la correspondiente factura de autoconsumo con la repercusión del IVA, de manera que la incorporación de los activos en la cuenta de terrenos de inversiones inmobiliarias se realiza por el valor del activo más el IVA aplicado. Durante el año 2023 se ha emitido la correspondiente factura de autoconsumo añadiendo al valor de los terrenos 803.854,86 euros en concepto de IVA.

Durante el año 2023 se han realizado compras por importe de 1.904.191,82 euros y se ha producido la devolución al Ayuntamiento de la Parcela denominada el Cocherón de la Villa por la imposibilidad de construir por importe de 1.592.314,13 euros y se han realizado devoluciones de derramas de la junta de compensación de la Atalayuela por importe de 102.312,00 euros. En total se han dado de baja por devoluciones 1.694.626,13 euros.

Los movimientos de las correcciones valorativas por deterioro de existencias de terrenos y solares han sido los siguientes:

2023	Saldo inicial	Reversión	Dotación	Traspaso	Saldo final
Deterioro de existencias terrenos y solares	-36.522.283,03		-7.047.392,64		-43.569.675,67
2022	**Saldo inicial**	**Reversión**	**Dotación**	**Traspaso**	**Saldo final**
Deterioro de existencias terrenos y solares	-36.720.096,92	197.813,89			-36.522.283,03

El importe de las pérdidas por deterioro, así como sus reversiones, figura dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de "Deterioro Mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos".

Las reversiones valorativas corresponden a un mayor valor de mercado de aquellas promociones que originaron dotaciones en años anteriores. Las dotaciones se producen cuando el valor del mercado es inferior, en relación con su valor en libros.

La sociedad no ha capitalizado ningún importe por intereses en los ejercicios 2023 y 2022.

A 31 de diciembre de 2023 no existen garantías asociadas a terrenos dentro de existencias, ni tampoco las había al cierre del ejercicio 2022.

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2023 y 2022 de existencias en este epígrafe expresado en euros son los siguientes:

2023	Saldo inicial	Traspasos existencias a inversiones Inmobiliarias	Adquisiciones	Ventas / Bajas	Deterioros (-) / Excesos(+)	Saldo final
Materia prima y otros aprovisionamientos	61.783.782,56	-3.827.880,30	1.904.191,82	-1.694.626,13		58.165.467,95
Deterioro materia prima y otros aprov	-36.522.283,03				-7.047.392,64	-43.569.675,67
Total valor neto materia prima y otros aprov	**25.261.499,53**	**-3.827.880,30**	**1.904.191,82**	**-1.694.626,13**	**-7.047.392,64**	**14.595.792,28**

2022	Saldo inicial	Traspasos existencias / inversiones	Adquisiciones	Ventas / Bajas	Deterioros / Excesos	Saldo final
Materia prima y otros aprovisionamientos	61.724.048,97		59.733,59			61.783.782,56
Deterioro materia prima y otros aprov	-36.720.096,92				197.813,89	-36.522.283,03
Total valor neto materia prima y otros aprov	**25.003.952,05**	**0,00**	**59.733,59**	**0,00**	**197.813,89**	**25.261.499,53**

10.- Patrimonio neto y fondos propios

Fondos propios

a) Capital social

Al cierre del ejercicio el capital social de la Sociedad asciende a 147.030.142,50 euros, representado por 2.446.425 acciones de 60,10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y encontrándose totalmente desembolsadas

Las Sociedades que cuentan con una participación superior al 10% son las siguientes:

Sociedad	Participación %
Excmo. Ayuntamiento de Madrid	100%

El 28 de julio de 2016 el Accionista Único de la Sociedad, el Ayuntamiento de Madrid, aprobó una ampliación de capital por valor de 29.718.969,20 euros mediante la compensación de créditos a favor con el Accionista Único por el mismo importe. La ampliación de capital supuso la emisión de 494.492 nuevas acciones manteniendo el mismo valor nominal de cada acción en 60,10 euros.

La ampliación de capital se elevó a público mediante escritura el 9 de agosto de 2016 inscribiéndose en el Registro Mercantil de Madrid el 26 de agosto de 2016.

b) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

c) Otras Reservas

Las otras reservas de la Sociedad se vieron incrementadas en el año 2018, por reexpresión de las cantidades, en 11.367.054,61 euros debido al ajuste contable realizado por las liquidaciones de convenios de Áreas de rehabilitación que disminuyeron los acreedores de la Sociedad en esa misma cantidad.

En el año en curso se han concluido la depuración que la Sociedad viene haciendo desde hace dos años en la cuenta de fianzas de arrendatarios realizando una disminución de las fianzas contra un incremento del valor de "Otras reservas" por importe de 470.374,17 euros.

Los movimientos de las Reservas durante el año han sido los siguientes:

	2022	Distribucion resultados año 2022	Ingresos de años anteriores	2023
III. Reservas	**48.160.081,11**	**17.914.145,21**	**470.374,17**	**66.544.600,49**
1. Legal y Estatutarias	17.433.569,39	1.791.414,52		19.224.983,91
2. Otras Reservas	30.726.511,72	16.122.730,69	470.374,17	47.319.616,58

11. Subvenciones, donaciones y legados

Los saldos y variaciones habidas durante los ejercicios 2023 y 2022 en las partidas que componen las subvenciones, donaciones y legados recibidos de capital, expresados en euros, son los siguientes:

2023							
Entidad otorgante	Origen	Saldo inicial	Aumentos	Disminución	Imputación a resultados	Traspaso	Saldo final 2023
Ayto.de Madrid	Local (746)	842.212.522,54	9.000.000,00		-10.317.393,98		840.895.128,56
Cdad.de Madrid	Autonómica (746)	8.410.549,65	11.732.340,00		-50.000,00		20.092.889,65
Total		850.623.072,19	20.732.340,00	0,00	-10.367.393,98	0,00	860.988.018,21

2022							
Entidad otorgante	Origen	Saldo inicial	Aumentos	Disminución	Imputación a resultados	Traspaso	Saldo final 2022
Ayto.de Madrid	Local (746)	738.490.893,86	118.923.447,66		-10.701.818,98	-4.500.000,00	842.212.522,54
Cdad.de Madrid	Autonómica (746)	8.460.549,65			-50.000,00		8.410.549,65
Total		746.951.443,51	118.923.447,66	0,00	-10.751.818,98	-4.500.000,00	850.623.072,19

El total de aportaciones de capital recibidas en 2023 asciende a 20.732.340,00 euros, de los cuales el Ayuntamiento de Madrid ha aportado 9.000.000,00 euros destinados a la financiación de promociones en alquiler y adquisiciones de viviendas y la Comunidad de Madrid ha aportado 11.732.340,00 euros destinados a la financiación de promociones en alquiler.

En 2022 se recibieron 118.923.447,66 euros, recibidos en su totalidad del Ayuntamiento de Madrid, de los cuales 117.606.642,00 euros fueron aportaciones para la ejecución de obras y adquisiciones de viviendas y 1.316.805,66 euros se recibieron como aportaciones gratuitas de parcelas.

El desglose de las aportaciones por años es el siguiente:

DESGLOSE APORTACIONES DE CAPITAL	2023	2022
Aportaciones Ayuntamiento		
Aportación Obras		95.776.642,00
Aportación Incremento costes de las obras	7.500.000,00	5.830.000,00
Aportación Adquisición de viviendas	1.500.000,00	
Aportación adquisición de viviendas realojos Cañada Real		13.000.000,00
Aportación adquisición de viviendas realojos Cañada Real (fondos Ministerio)		3.000.000,00
Cesiones gratuitas de suelo		1.316.805,66
TOTAL APORTACIONES CAPITAL AYUNTAMIENTO	9.000.000,00	118.923.447,66
Aportaciones Comunidad de Madrid		
Aportacion promocion vivienda en alquiler	11.732.340,00	
TOTAL APORTACIONES CAPITAL COMUNIDAD DE MADRI	11.732.340,00	0,00
TOTAL APORTACIONES DE CAPITAL	20.732.340,00	118.923.447,66

Adicionalmente, durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha recibido de su accionista único, el Ayuntamiento de Madrid, aportaciones de explotación por importe de 48.700.000,0 euros para los siguientes conceptos:

DESGLOSE APORTACIONES DE EXPLOTACION	2023	2022
Gastos corrientes	48.700.000,00	46.470.000,00
Ayuda inquilinos gastos energía (Aport adicional gastos corrientes)		2.400.000,00
Oficina itinerante apoyo instalación de renovables		200.000,00
Realojo el Gallinero		13.706,15
Colegio Público Antonio Moreno		3.190.740,71
Colonia Loyola y V.Inmac ARRUS 2018-2021		500.000,00
Urbanizacion Nicolas arechavaleta		5.730.203,16
TOTAL APORTACIONES EXPLOTACION	**48.700.000,00**	**58.504.650,02**

Las aportaciones de explotación para la financiación de programas en alquiler se han traspasado a la cuenta de Pérdidas y Ganancias en su totalidad.

Las aportaciones de capital se traspasan a cuenta de resultados por el mismo porcentaje en el cual se amortizan o por la baja de los bienes que financian. Durante el año 2023 se han traspasado a la cuenta de resultados 10.367.393,98 euros de aportaciones de capital.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene contabilizados 28.394.601,66 euros en "periodificaciones a corto plazo" de su cifra de balance (desglosado en nota 16 de la memoria), correspondiente a subvenciones de explotación recibidas para la ejecución de obras encargadas por el Ayuntamiento de Madrid y pendientes de realizar de ejercicios anteriores. Durante el año, la Sociedad ha aplicado a la cuenta de Pérdidas y Ganancias parte de las subvenciones de explotación

recibidas en ejercicios anteriores, en la medida en que ha ido realizando las actuaciones para las que fueron concedidas.

Los importes traspasados a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a aportaciones de explotación del Ayuntamiento de Madrid ascienden a 53.465.857,67 euros con el siguiente desglose:

Aportaciones Explotación del Ayuntamiento en la cuenta de Pérdidas y Ganancias 2023	
Aportaciones 2023 para Gastos de explotacion	48.700.000,00
Aportacion para suministro energetico District heating	114.612,76
Aportacion para oficina itinerante de informacion reahabilitacion	95.461,86
Aportacion para Gstos convenio con la Sareb	31.663,15
FRT Lavapiés:	
- Reforma Colegio Público Antonio Moreno	2.350.025,18
FRT Villaverde:	
- Auditorio Plata y Castañar	83.363,96
FRT Usera:	
- Reforma Iglesia Maris Stella	26.615,23
COLONIAS MUNICIPALES VALLECAS	
- Urbanización Nuestra Señora de los Ángeles	16.698,00
URBANIZACIÓN áreas de rehabilitación 2018-2021 AYTO MADRID	
- Barrio del Aeropuerto 2ªF ARRUs 2018-21	359.053,33
- Ambroz ARRUS 2018-2021	7.475,25
- Colonia Loyola y V.Inmac ARRUS 2018-2021	15.143,84
- Gran San Blas ARRUS 2018-2021	5.156,83
- Meseta de Orcasitas ARRUS 2018-2021	11.073,66
- Poblado dirig. Orcasitas ARRUS 2018-2021	11.275,00
- Simancas ARRUS 2018-2021	4.225,14
-Colonias de Vallecas ARRUS 2018-2021	10.470,95
Urbanización áreas de rehabilitación 2013-2016 AYO MADRID	
- Nicolás Arechavaleta ARRU 2013-2016	1.623.543,53
Total Aplicación Aportaciones Ayuntamiento de Madrid	**53.465.857,67**

Los importes traspasados a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a aportaciones de explotación de la Comunidad de Madrid ascienden a 282.582,74 euros con el siguiente desglose:

Aportaciones Explotación de otras Administraciones a la cuenta de Pérdidas y Ganancias 2023	
URBANIZACIÓN áreas de rehabilitación 2018-2021 COMUNIDAD MADRID	
Barrio del Aeropuerto 2ªF ARRUs 2018-21	239.368,95
Ambroz ARRUS 2018-2021 C77	4.983,50
Colonia Loyola y V.Inmac ARRUS 2018-2021	10.095,89
Gran San Blas ARRUS 2018-2021	3.437,89
Meseta de Orcasitas ARRUS 2018-2021	7.382,44
Poblado dirig. Fuencarral ARRUS 2018-2021	
Poblado dirig. Orcasitas ARRUS 2018-2022	7.516,67
Simancas ARRUS 2018-2021	2.816,76
Colonias de Vallecas ARRUS 2018-2021	6.980,64
Total Aplicación Aportaciones otras Administraciones	**282.582,74**

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción de las subvenciones detalladas anteriormente.

12. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Con carácter general la sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 13.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La Sociedad canceló anticipadamente en el año 2020 todos los préstamos hipotecarios.

13.- Pasivos financieros

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Débitos y partidas a pagar a largo plazo			5.560.473,59	2.837.407,78	5.560.473,59	2.837.407,78
Débitos y partidas a pagar a corto plazo				27.706.009,48	0,00	27.706.009,48
	0,00	0,00	5.560.473,59	30.543.417,26	5.560.473,59	30.543.417,26

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Deudas con entidades de crédito L/P						
Acreedores por arrendamiento financiero (Plan Reviva)			2.636.440,86	1.722.340,24	2.636.440,86	1.722.340,24
Otros pasivos financieros L/P (Fianzas)			2.924.032,73	1.115.067,54	2.924.032,73	1.115.067,54
Pasivos financieros no corrientes	0,00	0,00	5.560.473,59	2.837.407,78	5.560.473,59	2.837.407,78
Deudas con entidades de crédito C/P						
Acreedores por arrendamiento financiero (Plan Reviva c/P)			431.357,64	271.713,84	431.357,64	271.713,84
Deudas con Empr. del Grupo y asociadas (Nota 19) C/P			58.392,46	276.880,51	58.392,46	276.880,51
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar C/P			54.144.484,82	27.157.415,13	54.144.484,82	27.157.415,13
Pasivos financieros corrientes	0,00	0,00	54.634.234,92	27.706.009,48	54.634.234,92	27.706.009,48
Total pasivos financieros	0,00	0,00	60.194.708,51	30.543.417,26	60.194.708,51	30.543.417,26

13.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no mantiene ninguna deuda con Entidades financieras.

13.2 Otros pasivos financieros y Acreedores de arrendamientos financieros

El importe que se refleja en los epígrafes de "otros pasivos financieros a largo plazo y los acreedores de arrendamientos financieros" recoge las fianzas depositadas por los arrendatarios de viviendas, locales y plazas de garaje y las cantidades pendientes de pago por el precio acordado a los propietarios que han cedido sus viviendas en usufructo a la EMVS dentro del Programa Plan REVIVA.

	A LARGO PLAZO		A CORTO PLAZO	
	2023	2022	2023	2022
Usufructo Programa Plan REVIVA	2.636.440,86	1.722.340,24	431.357,64	271.713,84
Fianzas	2.924.032,73	1.115.067,54		
Total	**5.560.473,59**	**2.837.407,78**	**431.357,64**	**271.713,84**

Las fianzas recogidas en la cuenta equivalen a una mensualidad y su depósito es en efectivo de cada uno de los contratos formalizados en alquiler. En el ejercicio 2023, se han realizado una revisión de las fianzas depositadas de los contratos más antiguos resultando una regularización contable de un menor importe de 470.374,17 euros, que han ido a incrementar las reservas voluntarias de la sociedad.

Las cantidades pendientes de pago a los propietarios de las viviendas cedidas dentro del Plan REVIVA se van traspasando al corto plazo en función de los vencimientos del siguiente ejercicio.

A fecha de cierre de cuentas hay 101 viviendas incorporadas al Plan REVIVA. Mediante este Programa las viviendas cedidas en usufructo a la EMVS por propietarios particulares se alquilan a los solicitantes de vivienda de alquiler a un precio inferior en 10%-25% al de mercado.

El periodo medio de cesión en usufructo es de 8 años y el precio medio del usufructo asciende a 67.841,57 euros.

Durante el año 2023 se han incorporado 29 nuevas viviendas a este Plan.

14 -Situación fiscal

El detalle de este epígrafe en los ejercicios 2023 y 2022 expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldos deudores 2023	Saldos acreedores 2023
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el Valor Añadido		1.760.374,03
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas		401.476,04
Organismo de la Seguridad Social		422.060,18
Otros		5.397,28
Hacienda Publica por Impto. S/Sociedades	402.272,82	
Total	**402.272,82**	**2.589.307,53**

Cuenta	Saldos deudores 2022	Saldos acreedores 2022
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el Valor Añadido		930.903,01
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas		387.268,61
Organismo de la Seguridad Social	2.085,19	377.269,15
Otros		(2.605,59)
Hacienda Publica por Impto. S/Sociedades	6.898,97	
Total	**8.984,16**	**1.692.835,18**

El concepto "OTROS" (saldos acreedores) recoge los impuestos y tasas locales (IBI, Plusvalías por incremento valor de los terrenos, ICIO), que se encuentran pendientes de pago o de devolución al cierre del ejercicio.

En Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades se recoge los ingresos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades realizados durante el año 2023 por importe de 395.373,85 euros, que una vez calculada la provisión de Impuesto sobre Sociedades de 2023 a final del ejercicio, sale a devolver. Además, tenemos el importe de 6.898,97€ que corresponde a la devolución que tenemos pendiente que nos ingrese la AEAT por el Impuesto sobre Sociedades de 2022.

La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, expresada en euros, es la siguiente:

2023	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto	
Resultado del ejercicio antes de impuestos	24.285.960,89			
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Ajuste gastos financieros		(1.377.777,29)		
Ajuste 30% amortización ejercicio		(392.825,35)		
Deterioro creditos deudores	350.440,16	(126.839,53)		
Pérdidas créditos incobrables	32.044,19			
Deterioro inversiones inmobiliarias				
Pérdidas inmovilizado material	152.601,18			
Otros gastos no deducibles	39.227,71	(34.874,56)		
TOTAL AJUSTES	574.313,24	(1.932.316,73)		
Base imponible (con ajustes)	22.927.957,40			
Compensación 70% bases imponibles negativas		(7.526.504,99)		
Base imponible (resultado fiscal)	15.401.452,41			
Tipo gravamen 25%	3.850.363,10			
Cuota no bonificable		(69.216,78)		
Cuota bonificable	3.781.146,32			
Bonificación 99%		(3.743.334,86)		
Deducción reversión limitación amortiz (5%)		(49.255,22)		
Cuota del ejercicio	57.773,02			
Retenciones y pagos a cuenta		(453.146,87)		
Cuota a ingresar/ (devolver)		**(395.373,85)**		

2022	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto	
Resultado del ejercicio antes de impuestos	18.228.271,09			
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Ajuste gastos financieros		(5.924.497,69)		
Ajuste 30% amortización ejercicio		(392.825,35)		
Deterioro creditos deudores		(205.337,06)		
Pérdidas créditos incobrables	843.549,42			
Deterioro inversiones inmobiliarias				
Pérdidas inmovilizado material				
Otros gastos no deducibles	46.466,93	(34.439,07)		
TOTAL AJUSTES	890.016,35	(6.557.099,17)		
Base imponible (con ajustes)	12.561.188,27			
Compensación 70% bases imponibles negativas		(8.792.831,79)		
Base imponible (resultado fiscal)	3.768.356,48			
Tipo gravamen 25%	942.089,12			
Bonificación 99%		(932.668,23)		
Deducción reversión limitación amortiz (5%)		(9.420,89)		
Cuota del ejercicio	0,00			
Retenciones y pagos a cuenta		(6.898,97)		
Cuota a ingresar/ (devolver)		**(6.898,97)**		

El importe de las retenciones y pagos a cuenta a 31 de diciembre de 2023 asciende a 453.146,87euros (6.898,97 euros a 31 de diciembre de 2022) debido a los resultados positivos previos al cierre del ejercicio. Se realizará la liquidación del impuesto con la presentación en el mes de julio de 2024.

Para el cálculo del Impuesto sobre Sociedades a 31 de diciembre de 2023 y 2022 se ha aplicado la bonificación del 99% de la cuota íntegra bonificable conforme al artículo 34 de la Ley del impuesto de Sociedades, correspondiente a la bonificación en cuota por la prestación de servicios públicos locales.

Según las disposiciones vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio se encuentran abiertos a inspección todos los impuestos a los que la Sociedad está obligada (Impuesto sobre Sociedades, IVA e IRPF).

En opinión de los Administradores, no existen contingencias de importes significativos que pudieran derivarse de la revisión de los años abiertos a inspección.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2023 son las siguientes:

AÑO 2023	Compensadas en el ejercicio	Pendiente de compensar
Pérdida año 2012	7.526.504,99	0,00
Total	**7.526.504,99**	**0,00**

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene diferencias temporarias sin activar correspondiente a la no deducibilidad de los gastos financieros, de las provisiones por operaciones de tráfico, de las previsiones por gastos sociales y de la amortización contable del inmovilizado e inversiones inmobiliarias por importe de 6.516.506,81 euros (7.909.799,52 euros en 2022).

La ley 27/2104, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades modificó el tipo de gravamen general, que pasó del 30% en el 2014 al 28% en 2015 y al 25% en ejercicios posteriores.

Hasta el ejercicio 2017 no se activaron las mencionadas diferencias temporarias, que vienen determinadas por la bonificación del 99% de la cuota íntegra que ha venido aplicando la empresa y cuya cuantificación del 0,25% de tributación, se consideraba poco significativa. Tampoco se registraban el pasivo por impuesto diferido del 0,25% de las subvenciones de capital, por considerarlo asimismo poco significativo, y que en todo caso podría ser compensado por una cifra similar de créditos fiscales por bases imponibles negativas. Dada la evolución de la Sociedad se considera que se dan las circunstancias para registrar los créditos fiscales correspondientes a las bases negativas pendientes de compensar, y otros impuestos diferidos de activos y pasivos correspondientes a otras diferencias temporarias deducibles e imponibles.

En el ejercicio 2023, el importe de los pasivos por impuesto diferido asciende a 2.301.989,33 € (a 2.250.158,48 euros en 2022).

El importe de los activos por impuestos diferidos en 2023 asciende a 16.291,27 euros (68.204,72 euros en 2022).

15.- Provisiones y contingencias

15.1 Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, expresado en euros, son los siguientes:

Cuenta 2023	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Pagos	Saldo final 2023
No Corrientes:					
Litigios y otras responsabilidades	4.768.634,14	582.986,54	1.843.495,54	1.633.838,00	1.874.287,14
Total	**4.768.634,14**	**582.986,54**	**1.843.495,54**	**1.633.838,00**	**1.874.287,14**

Cuenta 2022	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Pagos	Saldo final 2022
No Corrientes:					
Litigios y otras responsabilidades	5.830.660,10	311.489,47	575.898,30	797.617,13	4.768.634,14
Total	**5.830.660,10**	**311.489,47**	**575.898,30**	**797.617,13**	**4.768.634,14**

La dotación global por litigios y otras responsabilidades ha disminuido respecto al año anterior en 2.894.347.0 euros debido a las resoluciones favorables de varios pleitos contra la EMVS y a los pagos realizados.

A lo largo del año se han abonado 1.633.838,00 euros por sentencias desfavorables y acuerdos alcanzados con demandantes y se han aplicado como exceso de dotaciones 1.843.495,54 euros por sentencias favorables.

A 31 de diciembre de 2023 el importe de la dotación por riesgos derivados de litigios pendientes de resolución asciende a 1.874.287,14 euros, frente a los 4.768.634,14 euros que había en 2022.

Las dotaciones más elevadas corresponden a las siguientes reclamaciones:

RECLAMACIONES	IMPORTE
Alejandro Pastor Carmona y otros (Vallecas 3)	64.305,77 €
Comunidad de propietarios Vallecas 56	168.710,13 €
BRUESA Const. (Carabanchel 18)	193.097,03 €
Const. Generales del Norte (Sierra Toledana 1)	335.448,53 €
Mª del Carmen de la Llave y 67 más (Carabanchel 18)	205.808,00 €
José I. Gómez Lorenzo y 43 más (Varias Prom vendidas)	138.588,33 €
Marina Sansegundo Cherluja (La Perla R-14)	25.847,62 €
Aparejo Oficina Técnica SL	86.326,76 €
Soraya Martin Serrano y 26 más (Vallecas 50)	38.455,02 €
CP Garajes, Monseñor Oscar Romero 29	19.225,59 €
Evangelina Juarez Serrano (Sanchinarro 1)	27.615,40 €
BRUESA Const. (carabanchel 10)	426.897,00 €
Victor Girones Culebras	100.972,34 €
C.P. Sombrereria 14	20.245,57 €
Otros	22.744,05 €
TOTAL	**1.874.287,14 €**

15.2 Contingencias

15.2.1 Retribuciones largo plazo al personal

Premio de jubilación

En el ejercicio 2021 la Sociedad solicitó la devolución del premio de jubilación que tenía depositado en la Compañía Aseguradora Plus Ultra por la modificación del artículo referido a los premios de jubilación a los trabajadores dentro del Convenio Colectivo.

En el mes de noviembre de 2021 la redacción del artículo 30 del convenio colectivo pasó a denominarse "premio por años de servicio" en vez de "premio por años de servicio y jubilación" que se recogía en la redacción anterior. Según este artículo los trabajadores percibirán un premio en función de los años trabajados por un máximo de 18.000 euros cuando alcancen los 40 años de servicio. Este importe podrá ser cobrado del siguiente modo:

- 6.000 euros a los 25 años de servicio
- 3.000 euros más a los 30 años de servicio
- 6.000 euros más a los 35 años de servicio
- 3.000 euros más a los 40 años de servicio

Según esto la Sociedad presupuestará cada año las cantidades que por premios deba abonar en función de la antigüedad de los trabajadores.

Durante el año 2023 se han pagado 133.017,80 € en concepto de premio por años de servicio.

Provisión para pensiones

En el ejercicio 2006, por acuerdo de la Comisión de Control del Plan de Pensiones del Ayuntamiento de Madrid, la EMVS se adhirió al plan de pensiones del Excmo. Ayuntamiento de Madrid por el cual se establece una cobertura para todos los empleados que tengan una antigüedad superior a 6 meses y por la que los beneficiarios perciben una pensión complementaria e independiente a la Seguridad Social en función de las aportaciones realizadas por la Sociedad para el citado plan. Estas tienen carácter individual y personal en el que no se contemplan antigüedad ni derechos adquiridos, es decir, que se acoge a los beneficios fiscales de los fondos de pensiones en función de las aportaciones realizadas a partir del año 2004.

La entidad gestora de este fondo de pensiones es CaixaBank.

Desde el ejercicio 2012 no se realiza la aportación anual al aplicarse lo establecido en la Ley de estabilidad presupuestaria, en la cual se acordó no aumentar las aportaciones del promotor a dicho plan.

15.2.2 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene concedidos avales bancarios a favor de terceros por un importe de 338.869,91 euros (362.869,91 euros al cierre del ejercicio 2022) para la realización de diversas actividades de promociones de viviendas. Los Administradores de la Sociedad no esperan que, de las garantías comprometidas que no estén adecuadamente provisionadas en las cuentas anuales, se deriven perjuicios económicos para la Sociedad.

15.2.3 Artículo 2.4 del Real Decreto Ley 20/2012

En relación con el artículo 2.4 del R.D. Ley 20/2012, tal y como se establece en la resolución del IGAE de fecha 4 de octubre de 2012, la sociedad no ha dotado provisión alguna en concepto de posibles aportaciones a planes de pensiones o contratos de seguro colectivo que incluyan la cobertura de la contingencia de jubilación.

16. Periodificaciones a corto plazo

A 31 de diciembre de 2023 el saldo del epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" por importe de 28.394.601,66 euros corresponde a las aportaciones recibidas para realizar obras de infraestructuras en varias Áreas de rehabilitación urbanas declaradas al amparo de los planes estatales de vivienda 2013-2016 y 2018-2021 para financiar obras en colegios, polideportivos o centros públicos del Ayuntamiento de Madrid.

Asimismo se incluyen los Entornos urbanos declarados en base al Convenio formalizado con la Comunidad de Madrid para prestar servicios de Oficina colaboradora dentro del programa 1 del Real Decreto 853/2021 en el Marco del Plan de Recuperación, transformación y Resiliencia financiado por la Unión Europea (Fondos Next Generation).

En esta cuenta se recogen los importes recibidos hasta el cierre del ejercicio y pendientes de aplicar.

El desglose de las aportaciones por áreas pendientes de aplicar es el siguiente:

PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO 2023	
- Aportación adicional gastos corrientes	2.285.387,24
- Oficina Itinerante de apoyo a las instalac renovables	104.538,14
- Reforma Colegio Público Antonio Moreno	3.422.921,59
- Reforma Igelsia Maris Stella	123.499,81
- Urbanización Nuestra Señora de los Ángeles	3.438.002,49
- Gtos viviendas y garajes usufructo SAREB	468.336,85
- Gastos Gestion ARRUS 2018-2021 AYTO MADRID	1.307.817,05
- Obras Urbanizacion ARRUS 2018-2021 AYTO MADRID	6.750.256,69
- Gastos Gestion ARRUS 2018-2021 CAM	871.878,03
- Obras Urbanizacion ARRUS 2018-2021 CAM	75.883,29
- Obras Urbanizacion Nicolas Arechavaleta	4.786.080,48
- Gastos Gestion Fondos Next Generation	1.280.000,00
- Obras Urbanizacion Fondos Next Generation	3.480.000,00
TOTAL INGRESOS ANTICIPADOS	28.394.601,66

17. Ingresos y gastos

a) Cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente distribuida por categorías de actividades y por mercados geográficos, expresada en euros, es la siguiente:

Actividades	2023	2022
Venta de suelo		
Alquileres	19.382.042,23	15.966.133,60
Prestación de servicios	308.790,13	603.155,12
Total	**19.690.832,36**	**16.569.288,72**

El mercado geográfico único, ha sido España y centralizado en el municipio de Madrid capital.

Los ingresos por alquiler se deben a las rentas derivadas de los contratos formalizados por arrendamientos de viviendas, locales y plazas de garaje dentro de los diferentes programas de acceso a la vivienda de la EMVS.

Durante el año 2023 no se ha realizado ninguna venta de suelo.

Los ingresos por prestaciones de servicios son el resultado de la facturación realizada al Ayuntamiento de Madrid y otras entidades, derivadas de Encomiendas de gestión.

Durante el año 2023 se han emitido facturas por las siguientes encomiendas:

Prestaciones de Servicios	
Encargo Ampliación ayudas ARRUS 2013-2016	12.238,70 €
Encargo Gestión ayudas Plan Madre 2017-2018	66.000,00 €
Encargo Gestion Plan Rehabilita 2022	46.433,68 €
Encargo gestión Oficina Verde	127.081,89 €
Facturacion a Sareb por gastos de acondicionamiento	57.035,86 €
Total facturado por Encargos 2023	**308.790,13 €**

b) Consumo de mercaderías, materias primas y materias consumibles

Su desglose, expresado en euros, es el siguiente:

Concepto	2023	2022
Promociones en curso		
Compras	128.718.768,14	74.550.385,78
Variacion de Existencias		
Total consumo materias primas y otras	**128.718.768,14**	**74.550.385,78**
Consumo terrenos y solares		
Compras	5.664.307,55	29.700,29
Variacion de Terrenos y Solares		
Total consumo mercaderías	**5.664.307,55**	**29.700,29**
TOTAL	**134.383.075,69**	**74.580.086,07**

En el año 2021 se decidió incluir en el concepto de compras las obras que la Sociedad está realizando en las promociones de edificios destinados al alquiler, así como las adquisiciones realizadas de viviendas en el mercado secundario. Este cambio se debe a que hasta el año 2020 los importes se incluían directamente en la cifra de promociones inmobiliarias en curso del balance y no quedaba reflejo de la actividad principal de la EMVS en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El desglose de las compras de promociones en curso es el siguiente:

Aprovisionamientos	
Consumos de Mercaderis (Trabajos de la Empresa para su activo):	
Promociones en alquiler	115.106.646,01
Adquisiciones viviendas	8.709.957,63
Adquisicion Terrenos para viv en alquiler	244.113,12
Total Consumos de mercaderias	124.060.716,76
Consumos de Materias primas (Otras Actuaciones):	
Infraestructuras ARRUS 2018-2021:	
- Ambroz	12.458,75
- Gran san Blas	8.594,72
- Simancas	7.041,90
- Colonia vallecas	17.451,59
- Colonia Loyola	25.239,73
- Meseta orcasitas	18.456,10
- Poblado Orcasitas	18.791,67
- Barrio del aeropuerto	598.422,28
Ingraestructuras ARRUS Nicolas Arechavaleta	1.623.543,53
Colegio Antonio Moreno	2.350.025,18
Actuaciones oficina verde itinerante	95.461,86
Obras Maris Stella/ auditorio plata y castañar	109.979,19
Urbanizacion ambito Ntra Sra de los Angeles	16.698,00
Total Consumos materias primas	4.902.164,50
Deterioro de existencias	7.047.392,64
TOTAL APROVISIONAMIENTOS	**136.010.273,90**

El incremento de los terrenos en las inversiones inmobiliarias por importe de 244.113,13 euros corresponde a la inversión realizada en varias parcelas destinadas a la promoción de viviendas en alquiler.

c) Cargas sociales

Su desglose es el siguiente:

Concepto	2023	2022
Seguridad Social cargo empresa	4.008.537,35	3.700.612,51
Otras cargas sociales	475.146,32	387.896,27
Total	**4.483.683,67**	**4.088.508,78**

d) Resultados por enajenaciones

En el ejercicio de 2023, se ha realizado la permuta con el Ayuntamiento de Madrid de os parcelas en el ámbito de Ofelia Nietos, resultando un beneficio a favor de la EMVS por importe de 786.544,34 euros. Asimismo, se han dado de baja los costes de cuatro locales comerciales cedidos al Ayuntamiento de Madrid por importe de 152.601,18 euros. El beneficio final del ejercicio por enajenaciones de inversiones inmobiliarias en 2023 asciende a 633.943,16 euros (666.389,69 euros en 2022) (Nota 7.b).

e) Dotaciones y Excesos de provisiones

La provisión por responsabilidades ha pasado de 4.768.634,14 euros en 2022 a 1.874.287,14 euros en 2023. Durante el año se han aplicado dotaciones por responsabilidades de ejercicios anteriores por importe de 1.843.495,54 euros, se han pagado sentencias y acuerdos derivados de pleitos por importe de 1.633.838,0 euros y se han dotado 582.986,54 euros por nuevos pleitos contra la Sociedad en 2023 (Nota 15.1).

El porcentaje de devolución de recibos de clientes a largo plazo ha pasado del 10,43% en 2022 al 8,88% en 2023. El deterioro de las deudas a largo plazo pasa de ser 570.945,39 euros a 444.105,86 euros, lo que supone una aplicación de deterioros por importe de 126.839,53 euros debido a la disminución de los créditos a largo plazo y la morosidad.

En clientes a corto plazo, la dotación realizada recoge el importe de todos los recibos impagados con una antigüedad superior a los seis meses. La dotación realizada en el ejercicio ha disminuido en 2.164.510,15 euros, con una dotación final de 9.041.927,26 euros, debido al menor número de recibos impagados por la formalización de numerosos planes de pagos. El Índice de morosidad del ejercicio 2023 se ha cerrado en un 13,60% frente a un 17,70% del 2022.

La Sociedad ha considerado necesario la dotación por posibles impagos en los planes de pago formalizados en el porcentaje del 13,60%, aumentando la dotación inicial en la cantidad de 350.440,16 euros por el incremento de los planes de pagos formalizados en el ejercicio. La dotación final por impagos previstos en planes de pago asciende a 1.184.665,42 euros.

En el ejercicio 2023 la dotación por deterioro de terrenos ha pasado de 36.522.283,03 euros a 43.569.675,67 euros, habiéndose dotado 7.047.392,64 euros por un menor valor de terrenos.

Por último, se han aplicado dotaciones por deterioro de construcciones a 31 de diciembre de 2023 por un importe de 367.818,37 euros por el alquiler de locales y plazas de garaje que estaban deteriorados. Los deterioros de las construcciones de inversiones inmobiliarias solo corresponden a

los locales comerciales y plazas de garaje en desuso, no correspondiendo ninguna clase de deterioro a las viviendas.

18.Operaciones con partes vinculadas

a) Saldos pendientes

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas durante los ejercicios 2023 y 2022 expresado en euros, es el siguiente:

Operación	2023		2022	
EXCMO.AYTO.MADRID	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Ayto.- G.M.U.- Canon Plan 18000		17.189,63		17.189,63
Ayto.- G.M.U.- agilización parcelas		41.202,83		41.202,83
Ayto. encomiendas de gestión	112.433,68		411.761,78	
Ayto.- venta viviendas Pº. Dirección	0,00			218.488,05
Ayto. de Madrid subvenciones pdte.cobro	105.584.158,41		161.805.053,74	
Ayto. de Madrid alquiler locales	31.049,16		16.796,90	
Ayto.- G.M.U.- locales	140.035,82		140.035,82	
Total	**105.867.677,07**	**58.392,46**	**162.373.648,24**	**276.880,51**

El detalle de los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2023, conforme a su desglose en el balance es el siguiente:

	Accionista Único	
	2023	2022
Clientes, Empr.Grupo y Asociadas (Nota 8)	105.727.641,25	162.233.612,42
Créditos a empresas del grupo a corto plazo (Nota 8)	140.035,82	140.035,82
Deudas con Empr. del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 13)	58.392,46	276.880,51

El importe correspondiente a clientes, empresas del grupo y Asociados recoge las subvenciones reconocidas a favor de la Sociedad y pendientes de cobro.

b) Medio Propio Instrumental y Servicio Técnico. Cumplimiento de la Regla del 80-20, articulo 32.2 de la Ley de Contratos del Sector Público.

De conformidad con lo previsto en el artículo 32.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. tiene la consideración de medio propio personificado, respecto del Ayuntamiento de Madrid como poder adjudicador para la realización de cualesquiera trabajos o servicios comprendidos en su Objeto Social.

El apartado b) del referido artículo 32.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, exige a los medios propios personificados que más del 80% de las actividades se lleven a cabo en el ejercicio de los encargos realizados por el poder adjudicador que lo controla (en el caso de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., el Ayuntamiento de Madrid), o por otras personas jurídicas controladas por la Entidad que hace el encargo.

En la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., el cumplimiento de esta Regla se realiza atendiendo al porcentaje que representa el volumen de negocios derivado de encargos del Ayuntamiento de Madrid, respecto del volumen global de negocios de la Sociedad.

La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. realiza un 92,88% de sus actividades en el ejercicio de sus cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador del que es medio propio instrumental y servicio técnico.

De acuerdo con lo previsto en la Circular conjunta, de 22 de marzo de 2019, de la Abogacía General del Estado – Dirección del Servicio Jurídico del Estado y de la Intervención General de la Administración del Estado sobre criterios para el cálculo del cómputo del requisito de actividad exigido por la Ley 9/2017, de 9 de Noviembre, de Contratos del Sector Público en aquellas entidades que sean consideradas medios propios, este porcentaje ha sido calculado teniendo en consideración el promedio del volumen de negocios total referido a los últimos tres ejercicios excluyendo del cómputo los ingresos por transferencias que financian el servicio público cuya prestación constituye la principal actividad de la empresa.

c) Contratos con el accionista Único

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace mención expresa e individualizada de los contratos que la sociedad tiene suscritos con su Accionista Único, el Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid:

- Encargo para la Gestión de Ayudas en las ARRUS 2013-2016
- Encargo para la Gestión de Ayudas PLAN MADRE 2017-2018
- Encargo para la Gestión de la Oficina VERDE
- Encargo para la Gestión de ayudas Plan Rehabilita

19.- Otra información

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2023 y 2022, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	2023			2022		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Grupo 0 Nivel 1	3	4	7	2	4	6
Grupo 1 Nivel 2	10	10	20	11	9	20
Grupo 1 Nivel 3	8	9	17	7	11	18
Grupo 1 Nivel 4	17	27	43	17	26	43
Grupo 1 Nivel 5	22	22	44	21	22	43
Grupo 2 Nivel 6	10	35	44	9	30	39
Grupo 2 Nivel 7.1	9	40	49	8	37	45
Grupo 2 Nivel 7	12	73	85	10	63	73
Grupo 2 Nivel 8	0	0	0	0	21	21
Grupo 4 Nivel 10	3	1	4	7	3	10
Grupo 3 Nivel 9	7	5	12	3	1	4
TOTAL	**98**	**225**	**322**	**95**	**227**	**322**

La distribución del personal Fijo y no Fijo medio a lo largo del ejercicio es la siguiente:

	2023			2022		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
FIJO	62	76	138	64	163	227
NO FIJO	35,5	148,5	184	33	62	95

El número de personas empleadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 distribuidos por categorías profesionales es el siguiente:

Categoría profesional	2023			2022		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Grupo 0 Nivel 1	3	4	7	2	4	6
Grupo 1 Nivel 2	8	11	19	11	9	20
Grupo 1 Nivel 3	8	8	16	7	10	17
Grupo 1 Nivel 4	17	26	43	15	28	43
Grupo 1 Nivel 5	22	23	45	21	22	43
Grupo 2 Nivel 6	9	36	45	9	33	42
Grupo 2 Nivel 7.1	9	41	50	9	40	49
Grupo 2 Nivel 7	10	71	81	13	74	87
Grupo 2 Nivel 8	0	0	0	7	4	11
Grupo 3 Nivel 9	3	1	4	3	1	4
Grupo 4 Nivel 10	6	6	12	0	0	0
Total	**95**	**227**	**322**	**97**	**225**	**322**

La distribución entre personal fijo y no fijo a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	2023			2022		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
FIJO	61	148	229	66	163	229
NO FIJO	34	79	93	31	62	93

El número medio de personas con discapacidad superior al 33% del total de empleados es el siguiente:

	2023			2022		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
discapacidad superior al 33%	0	11	11	1	13	14

a) Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de administración y Alta Dirección

Los administradores, según la información requerida por el R.D.1/2010 de 2 de julio, han comunicado que ni ellos o cualquiera de las personas físicas o jurídicas relacionadas, que puedan reunir las condiciones de partes vinculadas, según lo establecido en los artículos 229 y 231 Ley de Sociedades de Capital poseen participaciones, ni ejercen cargos o funciones en el capital u órganos de gestión de sociedades, con el mismo análogo o complementario género de actividad que el objeto social de la Sociedad.

La Alta Dirección está compuesta por dos personas, un Consejero Delegado y un Gerente.

Según el Acuerdo, de fecha 23 de octubre de 2015, adoptado por la Comision de Permanente Ordinaria de Participacion Ciudadana, Transparencia y Gobierno Abierto, las retribuciones de los miembros del Pleno que opten por el sistema de asistencia a órganos colegiados del Ayuntamiento percibirán la cantidad de 393,55 euros si se trata de la concurrencia a un consejo de administracion de una empresa de capital exclusivamente público o mixta. Este importe, actualizado en base a los establecido en la Ley General de Presupuestos de cada uno de los años transcurridos desde su aprobación supone un importe de 427,07 euros por la asistencia a cada uno de los Consejos de Administracion.

En el mes de diciembre de 2023 la Direccion General de Costes y Gestión de Personal del Ayuntamiento de Madrid ha comunicado a la Sociedad que a partir de ese mimsmo mes será dicha Direccion la que abonará las dietas de los consejeros.

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2023 y 2022 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de la EMVS, S.A., clasificadas por conceptos, expresadas en euros, han sido las siguientes:

2023	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración		3.416,56
Alta dirección	205.284,00	

2022	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración		1.708,28
Alta dirección	199.304,64	

No tenían concedidos ni anticipos, ni créditos al cierre del ejercicio ninguno de los miembros del Consejo de Administración ni los cargos de Alta Dirección. Tampoco existen obligaciones contraídas en materia de pensiones ni contratos de seguros.

La composición del Consejo de Administración en cuanto al sexo para los ejercicios de 2023 y 2022 es la siguiente:

Consejo de Administracion	2023	2022
Hombres	5	7
Mujeres	4	2

Tal y como se menciona en la nota 10, la Sociedad pertenece al Excmo. Ayto. de Madrid.

b) Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el art. 229.3 de Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades de capital, se hace constar que los administradores de la sociedad no han comunicado al Consejo de Administración la existencia de situación de conflicto alguno, directo o indirecto, que pudieran tener cualesquiera de los administradores de la sociedad, o personas vinculadas a los mismos en los términos del artículo 231 del citado Texto Refundido, por lo que no existe información a desglosar en las presentes cuentas anuales en relación con sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al que constituye el objeto sociedad de la EMVS, S.A. en cuyo capital participen los administradores o personas vinculadas a los mismos, así como en relación con entidades en las que los mismos sean administradores o ejerzan algún tipo de función.

c) Remuneración de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad durante el ejercicio por trabajos de auditoría de Cuentas Anuales han ascendido a 29.160 euros (32.100 euros en el ejercicio 2022).

Honorarios por auditoria	2023	2022
Auditores	29.160,00	32.100,00

d) Medio ambiente

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen el patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe de Inmovilizado material, siendo amortizados con los mismos criterios indicados para el inmovilizado.

La Sociedad no ha incorporado en el ejercicio 2023 sistemas, equipos o instalaciones, ni ha incurrido en gastos en relación con la protección y mejora del medio ambiente. El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna para responsabilidades de carácter contingente derivadas del cumplimiento de obligaciones medioambientales, dado que los administradores de Sociedad consideran que no existen al cierre del ejercicio obligaciones a liquidar en el futuro por aspectos medioambientales.

e) Aplazamientos de Pago

El período medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2023 ha sido de 11,90 días (11,57 días en 2022).

Periodo medio de pago a proveedores	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	11,90	11,57
Ratio de operaciones pagadas	12,02	11,63
Ratio de operaciones pendientes de pago	8,52	9,41
	Euros	Euros
Total pagos realizados	121.985.735,42	75.452.248,69
Total Pagos pendientes	4.344,745,74	1.882.256,97

f) Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho digno de mención más allá de los ya comentados en la presente memoria.

MADRID
políticas de vivienda

emvs
Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo

INFORME DE GESTIÓN 2023

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. (EMVS)

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

La gestión de la EMVS durante el 2023 ha continuado los programas iniciados en los años anteriores basados en el incremento del parque inmobiliario de la Sociedad para destinarlo a los distintos programas de vivienda en alquiler asequible para familias con menores rentas.

Para ello ha continuado la promoción de viviendas de nueva construcción en parcelas cedidas gratuitamente por el Ayuntamiento de Madrid, la adquisición de viviendas en el mercado secundario y la formalización de contratos de cesión en usufructo de viviendas de particulares.

En lo relativo a la promoción de nuevas viviendas, al cierre del ejercicio 2023 la EMVS tiene en marcha la promoción de 2.783 viviendas públicas en régimen de arrendamiento distribuidas en 33 promociones:

- 22 promociones en ejecución de obras con 2.004 viviendas
- 7promociones en proyecto de obras con 563 viviendas
- 4 promociones en concurso de proyecto con 216 viviendas

En 2023 se han adjudicado las obras de 9 nuevas promociones por un total de 32.571.129,68 euros para la construcción de 688 nuevas viviendas (Cañaveral 8,9,10,11,10,13, Los olivos 3 y 4 y Vallecas 62). Durante el año han finalizado 356 viviendas distribuidas en 4 promociones.

En cuanto a la adquisición de viviendas en el mercado secundario, a lo largo del año se han adquirido 56 nuevas viviendas, de las cuales 14 viviendas se han adquirido a particulares y 42 viviendas a la Sareb. Asimismo, se han resuelto 6 contratos de compraventa de ejercicios anteriores por impago de los propietarios, incorporándose de nuevo las viviendas al patrimonio de la EMVS.

Durante el año se ha continuado con el Plan REVIVA, puesto en marcha en el año 2021, cuyo objetivo es la recuperación de viviendas vacías situadas en la ciudad de Madrid, en suelo urbano, libres de ocupantes, arrendatarios, precaristas y de cargas y gravámenes que impidan su cesión Los propietarios podrán ceder sus viviendas en usufructo por un plazo no inferior a 4 años ni superior a 10 años y a cambio de ello la EMVS satisfará un precio por el derecho de cesión.

Las viviendas incorporadas se destinan a satisfacer la demanda de arrendamiento de las personas o unidades familiares inscritas en la Bolsa de demandantes de Vivienda del programa REVIVA y por la cual abonan una renta inferior a la del mercado entre un 10% y un 25%.

Durante el año se han incorporado 29 nuevas viviendas a este Plan, de manera que al cierre del ejercicio el Plan cuenta con 101 vivienda, cedidas por un plazo medio de 8 años y a un precio medio de 67.841 €.

En junio de 2021 entró en vigor el nuevo Programa SIA (Servicio de Intermediación del Alquiler), continuación del anterior programa ALMA, pero con más incentivos para los propietarios (ampliación de la cobertura por impago de rentas a todo el periodo de alquiler y pago del IBI) para incentivar el alquiler de viviendas vacías entre los particulares. Durante el año 2023 se han gestionado 286 viviendas, formalizándose 189 nuevos contratos.

En lo que respecta a la adjudicación de viviendas a través del Reglamento de adjudicación de viviendas, al cierre del ejercicio 2023 se han formalizado 534 nuevos contratos de viviendas en alquiler y se han formalizado 136 contratos conforme a lo establecido en el Acuerdo de ordenación y homogeneización del patrimonio de la EMVS, aprobado el 9 de diciembre de 2020, para la permanencia en viviendas de la EMVS de personas vulnerables en precario. Se han renovado 158 contratos y se ha revisado la renta de 4.390 contratos de viviendas para adecuar la renta al nivel de ingresos de las familias adjudicatarias.

Además, se han formalizado nuevos contratos en alquiler en 9 locales comerciales y en 371 plazas de garaje.

Según establece el reglamento de adjudicación de viviendas, cuya última aprobación se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 4 de enero de 2019, el destino de las viviendas adjudicadas debe ser el siguiente:

- 18% a personas en situación de vulnerabilidad residencial
- 20% conjuntamente a menores de 35 años y mayores de 65 años.
- 5% a familias monoparentales
- 5% a familias numerosas
- 4% a personas con discapacidad
- 5% Víctimas de violencia de género, trata y/o explotación sexual
- 3% Extrema exclusión residencial

El impulso de la Sociedad a la Rehabilitación en el Municipio se ha continuado realizando mediante la gestión de diferentes convenios y encomiendas para la concesión de ayudas a la rehabilitación y la urbanización de diferentes Áreas declaradas en el Municipio:

- El encargo para la gestión de ayudas en las Áreas de Renovación y Regeneración Urbana y Rural acogidas al Plan Estatal de Vivienda 2013-2016 finalizó en diciembre de 2022, por lo que en 2023 se ha procedido a realizar la liquidación con el Ayuntamiento quedando pendiente la devolución de las subvenciones no aplicadas por minoración, renuncias, informes desfavorables y por dos expedientes pendientes de resolver que suman la cantidad de 670.514,89 €.

- Convenio para la rehabilitación de las Infraestructuras en el ARRU de Nicolás Arechavaleta: Durante el año se han continuado las obras de accesibilidad en la Calle pan y Toros y las obras de urbanización de la 4ª fase en Ciudad de los Ángeles. Se han realizado obras por importe de 1.623.543,53 euros.

- En relación al Plan Madre 18, de los 572 expedientes en fase de justificación que la EMVS tiene encargados, a lo largo del año 2023 se han presentado 115 nuevos informes favorables, con los que a origen se han justificado 391 expedientes (68,35%), Las subvenciones justificadas suman más de 28 millones de euros en subvenciones y el número de viviendas beneficiadas en este encargo es de 7.240.

- En relación al Plan Madre 2017, de los 211 expedientes en fase de justificación que la EMVS tiene encargados, durante el 2023 se han resuelto un total de 4 nuevos expedientes y de esta forma tenemos resueltos a origen un total de 205 expedientes (97,15 %). Quedan actualmente pendientes de resolver 6 expedientes. Las subvenciones tramitadas desde la EMVS son de 9,5 millones de euros y el número de viviendas beneficiadas en este encargo es de 2.815.

- En los Convenios para la gestión de ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas y para obras de infraestructuras en 10 Áreas de Regeneración y Renovación Urbana y Rural, conforme al Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbana y Rural, del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021: Áreas de Ambroz, Bº del Aeropuerto 2ª fase, Colonias de Vallecas, Gran San Blas, Colonia Loyola y Virgen de la Inmaculada, Meseta de Orcasitas, Poblado Dirigido de Fuencarral, Poblado dirigido de Orcasitas, Simancas, Colonia experimental de Villaverde, durante la anualidad 2023 se han abonado ayudas a 70 nuevos expedientes que suman 1.237 viviendas por un importe de 2.197.586,91 €. De forma acumulada en este plan, se han resuelto y abonado 133 expedientes sumando ayudas por valor de 3.034.722,33 €.

  En cuanto a las obras de urbanización en las distintas ARRUS, a lo largo del año, se han continuado las obras en todos las ARRUS declaradas con una inversión total de 706.456,74 euros.

- Encargo para la Gestion de la Oficina Verde. Durante el año se ha continuado la labor informativa y divulgativa sobre los beneficios de la eficiencia energética en las viviendas y edificios de la ciudad de Madrid. Además, en el mes de noviembre se puso en marcha la oficina verde móvil para informar de las distintas ayudas a la rehabilitación energética por todos los distritos del municipio.

- En el año 2023 se ha formalizado un nuevo Encargo para la gestión de 2.000 expedientes en fase de Concesión y unos 1.806 expedientes en fase de justificación las diferentes convocatorias del Plan Rehabilita realizadas por el Ayuntamiento en los años 2020 – 2023. Durante el 2023 se ha revisado la documentación en fase de Concesión de 583 expedientes del Rehabilita 2022 informando favorablemente de 61 que afectan a 1.404 viviendas y que han supuesto ayudas por valor de 8.743.587,94€

1.- Actuaciones desarrolladas por la EMVS durante 2023

Durante el año 2023 la inversión realizada en la promoción de viviendas en alquiler ha ascendido a 115.079.689,80 euros, además de otros 26.956 euros destinados a obras de acondicionamientos en el edificio de rehabilitación tres peces,9.

A 31 de diciembre de 2023 se estaba actuando en un total de 33 promociones y 2.784 viviendas.

Durante el año 2023 se ha contratado el inicio de obras en 9 nuevas promociones para un total de 688 viviendas, habiéndose adjudicado y estando pendiente de contratación en el mes de enero de 2024 otra promoción de 54 viviendas.

Las promociones contratadas a lo largo del 2023 han sido las siguientes:

promociones contatadas en 2023	Importe con Iva
Cañaveral 8	13.656.160.47
Cañaveral 9	12.373.353.91
Cañaveral 10	7.935.286.74
Cañaveral 11	8.116.840.60
Cañaveral 12	12.108.163.69
Cañaveral 13	25206308,72
Los Olivos 3	3.419.495.98
Los Olivos 4	7.364.820,96
Vallecas 62	14.962.971.15
Total	32.571.129,68

Han continuado las obras en varios proyectos financiados en ejercicios anteriores con Fondos de Reequilibrio Territorial por un importe total de 1.237.598,14 euros en los siguientes proyectos:

- Distrito Usera: La rehabilitación de Maris Stella finalizó en el año anterior, pero durante el año se ha contabilizado algunas finalizaciones de actuaciones por importe de 26.615,23 euros. La inversión total ha ascendido a 4.391.128,77 euros.
- Distrito Centro: Han continuado las obras de adecuación y rehabilitación en el colegio Antonio Moreno con una inversión en el año de 2.350.025,18 euros.
- Distrito de Villaverde: Las actuaciones en el auditorio de Plata y castañar finalizaron el año anterior, pero durante el año se han contabilizado 83.363,96 euros como resto de las actuaciones ejecutadas. La inversión total ha ascendido a 1.001.075,77 euros.

Han continuado las obras de rehabilitación de las infraestructuras en el ARRU de Nicolás Arechavaleta con la adecuación de accesibilidad en la calle Pan y Toros y la urbanización de la 4ª fase de Ciudad de los Ángeles, con un importe de 1.623.543,53 euros en el ejercicio.

Las obras realizadas en las diferentes ARRUS declaradas según el Plan 2018-2021 han ascendido a las siguientes cantidades:

ARRUS PLAN 2018-2021	
AMBROZ	12.458,75
GRAN SAN BLAS	8.594,72
SIMANCAS	7.041,90
COLONIA VALLECAS	17.451,59
POBLADO FUENCARRAL	
COLONIA LOYOLA	25.239,73
MESETA ORCASITAS	18.456,10
POBLADO ORCASITAS	18.791,67
BARRIO AEROPUERTO:	598.422,28
TOTAL ARRUS 2018-2021	706.456,74

También han continuado las obras de acondicionamientos y urbanización de los entornos donde se han construido las promociones de Nuestra Señora de los Angeles y san Francisco Javier, en el distrito de Puente de Vallecas, muy deteriorados tras las demoliciones de las antiguas colonias municipales y la construcción de los nuevos bloques. La inversión realizada en el año ha ascendido a 16.698,00 euros, estando previstos unos 3 millones de euros en la urbanización.

En 2023 se han adquirido 14 viviendas en el mercado secundario por un importe de 2.751.500,97 euros, otras 42 y 10 plazas de garaje se han adquirido a la SAREB por un importe de 5.294.364,23 euros, con una inversión en su acondicionamiento de 428.008,00 euros y se han efectuado obras de acondicionamiento para la puesta en uso en viviendas adquiridas en ejercicios anteriores por un importe de 172.967,39 euros. Además, se han recuperados otras 6 viviendas, vendidas en ejercicios anteriores, por resoluciones de contratos por impagos de los adjudicatarios, por un importe de 37.620,51 euros. El importe total del ejercicio en adquisiciones de viviendas ha ascendido a 8.684.461,10 euros

Hay que destacar la continuación del Plan Reviva, con la incorporación de 29 nuevas viviendas al Plan en el ejercicio 2023, con un total de 101 viviendas al cierre del ejercicio.

Al cierre del ejercicio 2023 el patrimonio de la Sociedad está constituido por 8.069 viviendas, de las cuales, 7.184 están adjudicadas con contrato en alquiler, 760 viviendas se encuentran en gestión de un nuevo contrato de alquiler y 125 se encuentran en situación de ocupación ilegal, 32 de ellas mediante ocupación forzada y 93 con ocupaciones no forzadas, además de 4.583 plazas de garaje no vinculadas y 205 locales comerciales.

Las ayudas concedidas a los inquilinos de viviendas de la EMVS han ascendido a 15.690.192,02 euros como diferencia entre la renta objetiva de vivienda protegida y la renta que abonan en función del nivel de ingresos de las unidades familiares.

3.- Resultado Económico de la Sociedad

El resultado Económico del Ejercicio 2023 ha arrojado un Beneficio de 24.124.443,57 euros.

La cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 19.690.832,36 euros y engloba los siguientes conceptos:

Actividades	2023
Venta de suelo	
Alquileres	19.382.042,23
Prestación de servicios	308.790,13
Total	**19.690.832,36**

Los ingresos por arrendamiento han ascendido a 19.690.832,36 euros, lo que supone un 18,84% más que el ejercicio anterior. El número de viviendas con contratos formalizados asciende a 7.184 al cierre del ejercicio, frente a 6.885 viviendas con contratos formalizados a cierre del año 2022.

El índice de morosidad de la Sociedad se ha situado en el 13,60% al cierre del ejercicio, frente al 17,7% del año anterior.

Se han emitido facturas por la gestión realizada derivada de los diferentes encargos que la Sociedad tiene formalizados con el Ayuntamiento de Madrid por un importe total de 308.790,13 euros:

Prestaciones de Servicios	
Encargo Ampliación ayudas ARRUS 2013-2016	12.238,70 €
Encargo Gestión ayudas Plan Madre 2017-2018	66.000,00 €
Encargo Gestion Plan Rehabilita 2022	46.433,68 €
Encargo gestión Oficina Verde	127.081,89 €
Facturacion a Sareb por gastos de acondicionamiento	57.035,86 €
Total facturado por Encargos 2023	308.790,13 €

El Ayuntamiento ha aportado a la Sociedad 48.700.000 euros en concepto de aportaciones de explotación para financiar los gastos de funcionamiento de la Sociedad y la gestión de sus promociones.

Los gastos de funcionamiento y de gestión del patrimonio (Servicios exteriores de la cuenta de Pérdidas y ganancias) han ascendido a 17.843.892,58 euros y recoge los gastos de funcionamiento de la Sociedad y de gestión del patrimonio a lo largo del año, lo que supone una disminución del 14,62% respecto al año anterior debido fundamentalmente a una disminución de las reparaciones de las viviendas alquiladas.

Los gastos de personal han ascendido a 18.009.542,31 euros, lo que supone un 5,23% de incremento respecto al año anterior debido a la subida salarial del 2,5% y a un mayor gasto en

formación y prestaciones sociales de los 322 trabajadores. El número de trabajadores se ha mantenido respecto al año anterior.

Además de las aportaciones de explotación, se han recibido 20.732.340,00 euros en concepto de aportaciones de capital destinadas a financiar las siguientes actuaciones:

Subvenciones de Capital	
Subvencion Ayuntamiento promociones en alquiler	7.500.000,00
Subvencion Ayuntamiento adquisicion de viviendas	1.500.000,00
Subvencion Comunidad de Madrid promociones en alquiler	11.732.340,00
Total subv. Capital	20.732.340,00

El Beneficio de la empresa presupuestado para el año 2023 era de 4.091.587,36 euros, teniendo en cuenta que era un presupuesto prorrogado del año 2022. El beneficio del año ha ascendido a 24.124.443,57 euros debido principalmente a un menor gasto en los servicios exteriores y a un incremento de los ingresos financieros.

3.- Evolución previsible de la Sociedad

El presupuesto Municipal para el año 2024 se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 22 de diciembre de 2023.

En dicho presupuesto se establecen las líneas de actuación de la Sociedad y sus fuentes de financiación y el apoyo financiero a la Sociedad.

Con la aprobación de los presupuestos para el 2024, la Sociedad podrá afrontar los gastos e ingresos del ejercicio de manera sostenible.

4.-Investigación y Desarrollo

Desde el departamento de Soporte e Innovación se trabaja en la consecución de los objetivos marcados, tanto por el Ayuntamiento de Madrid como por la propia dirección de la EMVS, consistentes en la construcción de edificios de consumo de energía casi nula, al objeto de luchar contra la pobreza energética y reducir al máximo las emisiones de CO2 de nuestros edificios.

Para ello se realizan estudios y propuestas para los nuevos proyectos, apoyándose en tres pilares fundamentales:

- Medidas pasivas: propuestas de homogeneización de soluciones constructivas en cuanto a aislamientos, sistemas, carpinterías, vidrios, cuya elección repercute en una reducción de las necesidades energéticas para climatizar los edificios.

- Medidas activas: implantación de sistemas vanguardistas de instalaciones de climatización, producción de ACS y ventilación, con la tecnología más eficiente y puntera existente en el mercado. Para ello se mantienen reuniones con fabricantes, instaladores, ingenierías, en las que se valoran diferentes soluciones para decidir las mejores propuestas, poniendo el foco también en una eficiente gestión del mantenimiento y vida útil de los equipos.

- Medidas de investigación: con el fin de testar los resultados de las medidas contenidas en los dos apartados anteriores y progresar en esta línea, se implementan sistemas de monitorización de las instalaciones de Climatización, Ventilación y Energías Renovables, en el 100% de las viviendas, mediante los cuales se propone analizar, no sólo el adecuado uso que realiza cada vecino de la instalación, sino también el buen funcionamiento de las máquinas y su verdadera eficiencia. Esto sirve de aprendizaje para promociones futuras o para proponer la implantación de algunas medidas en otros edificios de la EMVS.

En línea con lo anterior, se ha continuado desarrollando el proyecto europeo de I+D+i SUNHORIZON, hasta su finalización en septiembre de 2023. El objeto ha consistido en la rehabilitación integral de un edificio propiedad de la EMVS en calle Tres Peces 9 que ha servido como demostrador, con el objetivo de realizar un desarrollo tecnológico que permitiera una gestión más eficiente de la energía para cubrir la demanda de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria del edificio.

También en la línea de la investigación se trabaja en varios aspectos:

- Se está implementado la instalación de paneles fotovoltaicos para autoconsumo en las nuevas promociones, para dar una cobertura eléctrica anual de al menos un 80% del consumo (como propietarios de los edificios).

- Se están realizando análisis de manera continuada de los consumos y las potencias eléctricas necesarias de las zonas comunes de nuestros edificios, con el objetivo de optimizar los contratos eléctricos, proponiendo en su caso la reducción de las potencias contratadas para ajustarnos a las necesidades reales.

- Se ha adjudicado el contrato de proyecto y obra de edificio industrializado en madera en "Iberia Loreto 01", nueva modalidad de contratación para la redacción de proyecto y la construcción de 52 viviendas en régimen de alquiler social.

- Se ha redactado una propuesta de proyecto de I+D para solicitud de ayuda de la Comunidad de Madrid, titulado Proyecto de digitalización y gestión inteligente de edificios a través de SCAMIA (Sistema de Control de Activos Mediante Inteligencia Artificial). Este proyecto pionero mejora los desarrollos actuales en monitorización y control de activos, creando una plataforma integradora de datos mediante el uso de Gemelos Digitales de los edificios (Digital Twins) como interfaz gráfica sobre la que se pueda representar y gestionar la información, así como el funcionamiento del edificio y de los sistemas de acondicionamiento. Los datos de estudio obtenidos de cada edificio mediante instalación de la sensorización (IoT) y otros sistemas como BMS, se comunican directamente con la plataforma lo que permite la toma de decisiones basadas en datos obtenidos en tiempo real, empleando la Inteligencia Artificial (IA) para mejorar el mantenimiento preventivo de los edificios.

5.- Acciones Propias

El capital social de la EMVS es 100% propiedad del Ayuntamiento de Madrid y la Sociedad no tiene participación en su propio Capital Social.

6.- Hechos Posteriores al Cierre

Con posterioridad al cierre y hasta la fecha de formalización de las cuentas anuales y el presente informe de gestión no han acaecido hechos singulares que requieran llamar la atención ni que afecten a las cuentas anuales adjuntas.

7.- Uso de Instrumentos Financieros

Nos remitimos a lo indicado en la memoria y en los puntos anteriores.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. (EMVS)

Informe de Verificación Independiente

Estado de Información No Financiera

Ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2023.

SW Auditores España, S.L.P.

Paseo de la Castellana 137, Planta 17.
28046, Madrid
Teléfono: +34 91 451 70 30
Fax: +34 91 399 06 41
www.sw-spain.com

SW Auditores España, S.L.P.

Paseo de la Castellana 137, Planta 17.
28046, Madrid
Teléfono: +34 91 451 70 30
Fax: +34 91 399 06 41
www.sw-spain.com

INFORME DE VERIFICACIÓN INDEPENDIENTE DEL ESTADO DE INFORMACION NO FINANCIERA DE EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. (EMVS) CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINLIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2023

A los accionistas de, **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A.**

De acuerdo al artículo 49 del Código de Comercio hemos realizado la verificación, con el alcance de seguridad limitada, del Estado de Información No Financiera, en adelante EINF que se adjunta como Anexo I de este informe, correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023, de **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A.** en adelante EMVS o la entidad.

El contenido del Informe de Gestión incluye información adicional a la requerida por la normativa mercantil vigente en materia de información no financiera que no ha sido objeto de nuestro trabajo de verificación. En este sentido, nuestro trabajo se ha limitado exclusivamente a la verificación de la información contenida en el EINF.

Responsabilidad de los Administradores

La formulación del EINF incluido en el Informe de Gestión de la entidad, así como el contenido del mismo, es responsabilidad de los Administradores del Grupo. El EINF se ha preparado de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los Sustainability Reporting Standards de Global Reporting Initiative (estándares GRI) seleccionados.

Esta responsabilidad incluye asimismo el diseño, la implantación y el mantenimiento del control interno que se considere necesario para permitir que el EINF esté libre de incorrección material, debida a fraude o error.

Los administradores del Grupo son también responsables de definir, implantar, adaptar y mantener los sistemas de gestión de los que se obtiene la información necesaria para la preparación del EINF.

Nuestra independencia y control de calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (IESBA, por sus siglas en inglés) que está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Control de Calidad 1 (NICC 1) y mantiene, en consecuencia, un sistema global de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados relativos al cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

El equipo de trabajo ha estado formado por profesionales expertos en revisiones de Información no Financiera y, específicamente, en información de desempeño económico, social y medioambiental.

Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es expresar nuestras conclusiones en un informe de verificación independiente de seguridad limitada, basándonos en el trabajo realizado que se refiere exclusivamente al ejercicio 2023.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 Revisada en vigor, "Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría o de la Revisión de Información Financiera Histórica" (NIEA 3000 Revisada) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y con la Guía de Actuación sobre encargos de verificación del Estado de Información No Financiera emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

En un trabajo de seguridad limitada los procedimientos llevados a cabo varían en su naturaleza y momento de realización, y tienen una menor extensión, que los realizados en un trabajo de seguridad razonable y, por lo tanto, la seguridad que se obtiene es sustancialmente menor.

Nuestro trabajo ha consistido en la formulación de preguntas a la Dirección, así como a las diversas unidades de la entidad, que han participado en la elaboración del EINF, en la revisión de los procesos para recopilar y validar la información presentada en el EINF y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo que se describen a continuación:

- Reuniones con el personal de la entidad para conocer el modelo de negocio, las políticas y los enfoques de gestión aplicados, los principales riesgos relacionados con esas cuestiones y obtener la información necesaria para la revisión externa.

- Análisis del alcance, relevancia e integridad de los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2023 en función del análisis de materialidad realizado por la entidad, considerando contenidos requeridos en la normativa mercantil en vigor.

- Análisis de los procesos para recopilar y validar los datos presentados en el EINF del ejercicio 2023.

- Revisión de la información relativa a los riesgos, las políticas y los enfoques de gestión aplicados en relación a los aspectos materiales presentados en el EINF del ejercicio 2023.

- Comprobación, de la información relativa a los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2023 y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información.

- Obtención de una carta de manifestaciones de los Administradores y la Dirección.

Conclusión

Basándonos en los procedimientos realizados en nuestra verificación y en las evidencias que hemos obtenido no se ha puesto de manifiesto aspecto alguno que nos haga creer que el EINF de **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A.** correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 no ha sido preparado, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los estándares GRI seleccionados.

Uso y distribución

Este informe ha sido preparado en respuesta al requerimiento establecido en la normativa mercantil vigente en España, por lo que podría no ser adecuado para otros propósitos y jurisdicciones.

SW Auditores España, S.L.P.
Paseo de la Castellana, 137 Planta 17
28046 Madrid (España)
ROAC S-1620

Loreta Calero
Socia

Madrid, 14 de marzo de 2024.

MADRID
políticas de vivienda

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. (EMVS)

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

1.- INTRODUCCIÓN 2
2.- MODELO DE NEGOCIO 3
3.- CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES 8
4.- CUESTIONES SOCIALES Y RELATIVAS AL PERSONAL 12
5.- RESPETO DE LOS DERECHOS HUMANOS 22
6.- LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y EL SOBORNO 23
7.- SOCIEDAD 27

1. INTRODUCCION

Este informe presenta el Estado de Información no Financiera, incluyendo la información necesaria para comprender la evolución, los resultados, la situación de la compañía y el impacto de su actividad respecto a cuestiones medioambientales y sociales, así como las relativas al personal, al respeto de los Derechos Humanos y a la lucha contra la corrupción y el soborno.

De conformidad con lo establecido en la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, por la que se modifica el Código de Comercio; el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad, este informe complementa la información ofrecida en el Informe de Gestión.

En su elaboración se ha tenido en cuenta la normativa anteriormente citada tomando como marco de referencia los Estándares GRI de forma orientativa.

El objetivo básico de la política de vivienda de la EMVS consiste en encontrar soluciones que aporten garantías para la obtención de una vivienda adecuada a toda la ciudadanía, atendiendo a la creciente necesidad de vivienda social en la ciudad de Madrid (hogares con unos ingresos inferiores a 3,5 veces el IPREM) y, priorizando las situaciones de emergencia y el acceso a una vivienda a sectores vulnerables.

Los sectores de la Sociedad hacia los que va destinada principalmente la política de vivienda son los grupos de personas jóvenes no emancipadas, los mayores que no poseen una vivienda adecuada a sus necesidades de movilidad, inmigrantes, hogares monoparentales, mujeres víctimas de violencia machista, afectados por los procesos de desahucio y todos aquellos ciudadanos que se encuentran en riesgo de exclusión social. A la vez estos sectores de la sociedad requieren que la política de alojamiento se integre con otras políticas transversales de desarrollo económico o de atención social.

Actualmente la EMVS tiene como objetivo dar una solución habitacional a los sectores de la sociedad con más bajos recursos. Por ello, cuenta con un paquete de viviendas disponibles para dar soluciones a cada tipo de problema social al que enfrentarse.

La EMVS cuenta con un equipo humano especializado en temas sociales y técnicos con una extensa experiencia en este sector. Este bagaje posibilita que la empresa trabaje y colabore con diferentes Áreas del Ayuntamiento en distintos Programas Sociales, en donde la vivienda es una parte fundamental del Programa de Ayuda, así como en otras Áreas más técnicas para el desarrollo de Proyectos Urbanos.

Como medio propio y Servicio Técnico del Ayuntamiento de Madrid, la Empresa tiene encomendadas diferentes tareas para dar soporte al Ayuntamiento de Madrid.

Los grupos de interés prioritarios para la empresa son: los empleados, adjudicatarios, proveedores/acreedores, Ayuntamiento de Madrid (como socio único).

A continuación, y fruto de esta interacción con los diferentes grupos de interés, se ha analizado la relevancia de todas las cuestiones tanto desde la perspectiva de los grupos de interés como desde la perspectiva de la Empresa.

No ha habido cambios significativos en la cadena de suministros, la empresa está sujeta a La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

En el informe se han incluido los aspectos materiales:

Empresa

- Órganos de gobierno y estructura interna de dirección y control
- Gestión y control de riesgos
- Transparencia, lucha contra la corrupción y el soborno
- Ética e integridad
- Política de protección de datos
- Sistema de sugerencias y reclamaciones
- Normativa estatal vigente de contratación
- Normativa, disposiciones e instrucciones municipales

Ambiental

- Compromiso ambiental
- Principales impactos y riesgos medioambientales
- Contaminación
- Uso sostenible de los recursos
- Biodiversidad

Cuestiones sociales y relativas al personal

- Empleo
- Remuneración plantilla
- Remuneración Consejeros
- Organización del tiempo de trabajo
- Absentismo
- Plan de Igualdad
- Plan de Formación

2. MODELO DE NEGOCIO

La Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid, SA, se constituyó por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Madrid de 17 de julio de 1981, con el fin de llevar a cabo la política municipal de vivienda, haciéndose cargo a partir de ese momento de las competencias que hasta entonces tenía encomendadas el extinguido Patronato Municipal de la Vivienda.

El domicilio social de la Empresa se encuentra actualmente en la calle Palos de la Frontera nº 13, 28012 Madrid.

Con fecha 23 de diciembre de 2004 fue aprobada por la Junta General la nueva denominación de Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, SA. y la ampliación de su objeto social.

La Sociedad se constituyó inicialmente por un plazo de cincuenta años, pero en la modificación de los Estatutos de 2005 pasó a duración indefinida. En el mes de octubre de 2015 se modificaron los estatutos de la Sociedad, incluyendo la promoción de viviendas en los términos establecidos en las letras j), k) y l) de su objeto social.

La Sociedad, dentro de la competencia general establecida en el art. 25.2.a) de la Ley de Bases de Régimen Local, de acuerdo con las directrices municipales y coordinadas por su Consejo de Administración, podrá llevar a cabo las siguientes funciones:

- Hacerse cargo de las funciones que correspondan al patrimonio del antiguo Patronato Municipal de Vivienda y de la denominada Sección de Viviendas del Departamento de patrimonio del Suelo de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- Administrar, gestionar, conservar, mantener, mejorar e inspeccionar, con separación de su régimen financiero respecto de la Administración General del Municipio, las viviendas, fincas urbanas, conjuntos urbanísticos o terrenos, solares, plazas de garaje y locales, ya hayan sido adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos por el Estado, Comunidad Autónoma, o por el propio Municipio o cualquier otra persona física o jurídica.
- Llevar a cabo las adquisiciones o transmisiones de dominio sobre bienes inmuebles y derechos reales que se estime preciso establecer para el cumplimiento de sus fines, colaborando al efecto con entidades públicas o privadas de interés general o social.
- Desarrollar los acuerdos y convenios que adopte el Excmo. Ayuntamiento, realizando las aportaciones dinerarias o en especie establecidas en los mismos con otras entidades, consorcios u organismos públicos o privados.
- Llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación de promoción pública directa, programadas por la Corporación Municipal.
- Fomentar la rehabilitación privada mediante las subvenciones y ayudas establecidas en los Programas y Planes aprobados al efecto.
- Colaborar con la Administración Central y Autonómica en la aplicación, en la Ciudad de Madrid, de la legislación vigente en materia de rehabilitación de edificios mediante fórmulas concertadas.
- Contribuir a la Rehabilitación del Patrimonio Municipal de Viviendas.
- Ejecutar las adjudicaciones de viviendas, locales de negocio y garajes construidos, siguiendo las instrucciones que sean aprobadas por la Corporación. Con fecha 28 de septiembre de 2016 se aprobó la modificación del Reglamento de Adjudicación de viviendas con protección pública afectas a los programas municipales de vivienda a aplicar por la Sociedad, el cual fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid con fecha 6 de octubre de 2016. A partir de la modificación el nuevo régimen de adjudicación de las viviendas será en arrendamiento. Posteriormente, el 20 de diciembre de 2018, el Ayuntamiento en sesión plenaria, aprobó el nuevo Reglamento de Adjudicación de Viviendas, que fue publicado en el BOCM el 4 de enero de 2019, entrando en vigor el 5 de enero de 2019.
- Promoción y aprovechamiento de viviendas y locales, especialmente viviendas de protección pública.

- Desarrollar las facultades transferidas por el Ayuntamiento de Madrid en materia de promoción de suelo, construcción, promoción, conservación, rehabilitación y auditoría de viviendas y locales.
- Fomentar la rehabilitación energética tanto en edificios propios y de titularidad municipal, como de otras Administraciones y de particulares.
- Igualmente forma parte de su Objeto Social la adquisición de suelo por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos, así como su urbanización, gestión y promoción, a cuyo fin llevará a cabo:
  - La redacción de planes de ordenación, proyectos de urbanización, estudios urbanísticos y la iniciativa para su tramitación y aprobación.
  - La actividad urbanizadora, mediante la preparación del suelo y renovación o remodelación urbana, realización de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios.
  - La gestión y explotación de obras y servicios relativos a la actividad urbanizadora del suelo.
  - La investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.
  - La adquisición y enajenación del suelo.

- Constituye también el objeto social de la Sociedad la prestación de servicios a terceros en materias relacionadas con la vivienda, el urbanismo, las infraestructuras, la sostenibilidad, la eficiencia energética y cualesquiera otras relacionadas, siempre dentro del ámbito de la conservación, mejora y rehabilitación de viviendas y suelo. Estas actividades podrán llevarse a cabo en cualquier ámbito territorial distinto al de la Ciudad de Madrid.

- Como medio propio y servicio técnico de la administración del Ayuntamiento de Madrid en los términos reflejados en la normativa de contratación pública, llevará a cabo los trabajos que le encomiende el Ayuntamiento de Madrid y sus organismos autónomos referentes a cualquiera de las actividades reflejadas anteriormente, en los términos que para cada uno de ellos se establezca.

Órganos de gobierno y estructura interna de dirección y control

Los Estatutos sociales atribuyen la dirección y administración de la Sociedad a la Junta General, el Consejo de Administración y al Consejero Delegado.

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid asume las funciones y competencias de Junta General de la Sociedad, entre las que se encuentran la modificación de Estatutos y la determinación del número de consejeros de la Sociedad, entre otros.

Por su parte, los Estatutos sociales atribuyen al Consejo de Administración la representación, dirección, gestión y administración de la Sociedad. Este órgano está compuesto por un máximo de doce y un mínimo de tres miembros designados y cesados por la Junta General. El cargo de

administrador es gratuito, sin derecho a indemnizaciones por asistencia con las excepciones recogidas en el Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2015 adoptado por la Comisión Permanente Ordinaria de Participación Ciudadana.

El Consejo de Administración puede delegar todas o algunas de sus facultades en uno o varios de sus miembros, salvo las indelegables del artículo 249 bis de la Ley de sociedades de capital. Para ello, podrá proceder a la delegación en uno o varios administradores.

Presencia geográfica

El ámbito de actuación principal de la Sociedad se extiende al municipio de Madrid.

Objetivos y estrategias de la organización

El objetivo básico de la política de vivienda de la EMVS consiste en encontrar soluciones que aporten garantías para la obtención de una vivienda adecuada a todos los ciudadanos, atendiendo a la creciente necesidad de vivienda social en la ciudad de Madrid y priorizando las situaciones de emergencia y el acceso a una vivienda a sectores vulnerables.

Los sectores de la Sociedad hacia los que va destinada principalmente la política de vivienda son aquellos con mayores dificultades para acceder a una vivienda, algunos de los cuales requieren que la política de alojamiento se integre con otras políticas transversales de desarrollo económico o de atención social.

Con estos objetivos la Sociedad pretende lo siguiente:

- Impulsar el desarrollo de un parque público de vivienda social en alquiler similar al existente en las ciudades europeas más avanzadas, tal y como se establece en los Acuerdos de la Villa alcanzados en el mes de julio de 2020 entre todos los grupos políticos con representación municipal.
- Desarrollar un Plan de Rehabilitación y Renovación Urbana, que frene el deterioro del parque inmobiliario de nuestra ciudad, erradicando el nuevo "chabolismo vertical" y la infravivienda. Una parte muy importante del parque residencial madrileño requiere mejoras de consolidación de la edificación, accesibilidad y eficiencia energética, dado que más del 30% del parque de vivienda tiene más de 50 años y más del 42% se construyó entre 1960 y 1980.
- Favorecer la optimización del parque de viviendas vacías para su utilización con criterios sociales, económicos, urbanísticos y territoriales. Para ello la Sociedad ha puesto en marcha programas para favorecer la puesta en uso de viviendas vacías de particulares y permitir el acceso a familias con una renta de alquiler inferior al mercado.
- Compensar el desequilibrio territorial, funcional y social, fomentando la diversidad de alojamientos en toda la ciudad y el equilibrio territorial de sus distritos y barrios.

Gestión y control de riesgos

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad. Las operaciones relacionadas con la gestión de riesgos financieros son aprobadas al más alto nivel de decisión y conforme a las normas, políticas y procedimientos establecidos.

- Riesgo de crédito

  - La Sociedad no tiene actualmente riesgo de crédito financiero puesto que en el año 2020 se cancelaron todos los préstamos hipotecarios y pólizas de crédito que la Sociedad mantenía. La Sociedad dispone de políticas para limitar el importe del riesgo con cualquier institución financiera. Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

  - La Sociedad realiza un cumplimiento adecuado del Decreto de 20 de abril de 2006 del Concejal de Gobierno de Hacienda y Administración Pública por el que se establecen las normas que regulan la colocación de los excedentes de Tesorería de los Organismos Públicos y las sociedades mercantiles del Ayuntamiento de Madrid.

- Riesgo de liquidez

  - La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente de sus saldos de tesorería, con el fin de asegurar la liquidez y poder atender los compromisos de pago que se derivan de su actividad. La Sociedad muestra un fondo de maniobra saneado.
  - Hay que señalar que la liquidez procede en más de un 80% de las aportaciones municipales aprobadas en los presupuestos anuales.

- Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)

  - Dada la actividad que desarrolla, su estructura financiera actual y la moneda en la que efectúa mayoritariamente sus operaciones (en euros), no se encuentra expuesta al riesgo de tipo de interés, al riesgo de tipo de cambio, ni a otros riesgos de precio.

Cabe añadir la existencia por parte de la Dirección Financiera, de un control de riesgos entre cuyas tareas figuran:

- Identificar, medir y valorar, desde una perspectiva global, los riesgos relevantes a los que se encuentra expuesta la Sociedad en el ejercicio de su actividad.
- Definir los procedimientos y mecanismos de control de los diferentes riesgos.

- Evaluar y valorar las técnicas de mitigación de riesgos empleadas y aquellas susceptibles de utilización.

3. CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES

Compromiso ambiental

El compromiso de la Sociedad con el medio ambiente hace que se fomenten diferentes actuaciones a través del departamento de Soporte e Innovación.

Se continúa trabajando en la consecución de los objetivos marcados por el Ayuntamiento de Madrid y por la propia dirección de la EMVS, consistentes en la construcción de edificios de consumo de energía casi nula, que mejoren el comportamiento energético de los edificios y reduzcan eficazmente las emisiones de CO2.

Para ello todos los Proyectos contemplan la incorporación de criterios sostenibles basados en tres pilares:

- Medidas pasivas: propuestas de homogeneización de soluciones constructivas en cuanto a aislamientos, sistemas, carpinterías, vidrios, cuya elección repercute en una reducción de las necesidades energéticas para climatizar los edificios.

- Medidas activas: implantación de sistemas vanguardistas de instalaciones de climatización, producción de ACS y ventilación, con la tecnología más eficiente y puntera existente en el mercado. Para ello se mantienen reuniones con fabricantes, instaladores, ingenierías, en las que se valoran diferentes soluciones para decidir las mejores propuestas, poniendo el foco también en una eficiente gestión del mantenimiento y vida útil de los equipos.

- Medidas de investigación: con el fin de testar los resultados de las medidas contenidas en los dos apartados anteriores y progresar en esta línea, se implementan sistemas de monitorización de las instalaciones de Climatización, Ventilación y Energías Renovables, en el 100% de las viviendas, mediante los cuales se propone analizar, no sólo el adecuado uso que realiza cada vecino de la instalación, sino también el buen funcionamiento de las máquinas y su verdadera eficiencia. Esto sirve de aprendizaje para promociones futuras o para proponer la implantación de algunas medidas en otros edificios de la EMVS.

En línea con lo anterior, se ha continuado desarrollando el proyecto europeo de I+D+i SUNHORIZON, hasta su finalización en septiembre de 2023. El objeto ha consistido en la rehabilitación integral de un edificio propiedad de la EMVS en calle Tres Peces 9 que ha servido como demostrador, con el objetivo de realizar un desarrollo tecnológico que permitierá una gestión más eficiente de la energía para cubrir la demanda de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria del edificio. Esto se ha conseguido, junto con los socios europeos del proyecto, por medio

del acoplamiento, y optimización de soluciones innovadoras de bombas de calor con tecnologías avanzadas de captación solar,

La obtención y el análisis de los datos durante más de un año, ha servido no solo para probar el éxito del proyecto, sino para optimizar el funcionamiento de la instalación, maximizar la eficiencia energética y la cobertura de energías renovables, alcanzando una reducción de hasta un 85%, de las necesidades energéticas, y mejorando el confort térmico interior. Este proyecto servirá de base de aplicación en nuevas actuaciones de Rehabilitación que se desarrollen en la Sociedad.

Por otro lado, cabe destacar la gestión que la EMVS está llevando a cabo sobre el District Heating de Puente de Vallecas, también conocido como Ecobarrio, y los 8 edificios conectados a él en 2023 (con el objetivo de llegar a 12 edificios / 1200 viviendas en 2024). Esta red abastece de calor las 24 horas para la producción de agua caliente sanitaria y calefacción en cada uno de los edificios. Además, los edificios disponen de paneles solares térmicos y aerotermia de alta temperatura para cubrir con energía renovable más del 60% de las necesidades de agua caliente sanitaria.

La gestión de toda la infraestructura energética de la red de calor y de los edificios a nivel interno se lleva a cabo mediante un sistema de monitorización y control con la última tecnología. Este sistema de control permite: (1) detectar incidencias y sus causas en tiempo record; (2) maximizar la producción renovable; (3) optimizar el sistema y reducir las pérdidas energéticas; (4) controlar condiciones de confort de las viviendas y (5) realizar la facturación de los consumos individuales de cada vivienda. Además de la red de calor, el Ecobarrio también dispone de una red de tuberías subterráneas para la recogida neumática de residuos, que permite la separación de las fracciones de orgánica, plásticos/ envases y resto.

Además, en la línea de la investigación se trabaja en dos aspectos adicionales:

- Se está implementado la instalación de paneles fotovoltaicos para autoconsumo en las nuevas promociones, para dar una cobertura eléctrica anual de al menos un 80% del consumo (como propietarios de los edificios). La energía eléctrica generada no autoconsumida de manera horaria, es decir, el excedente, se verterá a la red, compensándose en la factura mensual. El objetivo será reducir al mínimo lo que la EMVS pueda pagar por consumos. Esto además de producir ahorros sustanciales, evitaría importantes emisiones de CO2 a la atmósfera.

- Se están realizando análisis de manera continuada de los consumos y las potencias eléctricas necesarias de las zonas comunes de nuestros edificios, con el objetivo de optimizar los contratos eléctricos, proponiendo en su caso la reducción de las potencias contratadas para ajustarnos a las necesidades reales. Ya se ha realizado la optimización en 21 edificios, lo que supone un ahorro de más de 70.000 € al año. Se continuará realizando este estudio hasta completar el parque inmobiliario de la EMVS.

- Se ha adjudicado el contrato de proyecto y obra de edificio industrializado en madera en "Iberia Loreto 01", nueva modalidad de contratación para la redacción de proyecto y la

construcción de 52 viviendas en régimen de alquiler social. El objetivo es poner el foco en la industrialización con madera, elemento que asegura la circularidad de los materiales y la mínima huella de carbono, realizando un edificio sostenible y con reducido consumo energético, donde además se implementen nuevas tecnologías en las instalaciones, que favorezcan el autoconsumo. Con ello se asentarán las bases para nuevas licitaciones con dichos sistemas, apostando por el ahorro y la drástica optimización de tiempos

- Se ha redactado una propuesta de proyecto de I+D para solicitud de ayuda de la Comunidad de Madrid, titulado Proyecto de digitalización y gestión inteligente de edificios a través de SCAMIA (Sistema de Control de Activos Mediante Inteligencia Artificial). SCAMIA pretende ser un proyecto pionero en la gestión del patrimonio edificatorio en España, que mejora los desarrollos actuales en monitorización y control de activos, creando una plataforma integradora de datos mediante el uso de Gemelos Digitales de los edificios (Digital Twins) como interfaz gráfica sobre la que se pueda representar y gestionar la información, así como el funcionamiento del edificio y de los sistemas de acondicionamiento. Los datos de estudio obtenidos de cada edificio mediante instalación de la sensorización (IoT) y otros sistemas como BMS, se comunican directamente con la plataforma lo que permite la toma de decisiones basadas en datos obtenidos en tiempo real, empleando la Inteligencia Artificial (IA) para mejorar el mantenimiento preventivo de los edificios.

Principales impactos y riesgos medioambientales

El proyecto de plan considera que el principal impacto medioambiental que se produce es la generación de residuos, tanto a nivel de gestión interna, como en las obras desarrolladas.

La empresa deposita una fianza en el Ayuntamiento de Madrid como aval para la correcta gestión de los residuos generados.

Contaminación

La EMVS genera, de manera indirecta, contaminación atmosférica por combustión de energías fósiles, principalmente por el uso de vehículos de motor (desplazamientos a centros de trabajo, logística, traslados, envíos de suministros, seguimiento de obras). Para disminuir lo más posible este impacto, la Sociedad tiene formalizado un contrato de renting para el uso de 9 vehículos eléctricos como medio de transporte en las visitas de obra y a las diferentes promociones en alquiler.

La Sociedad prevé que este impacto se vea reducido también tras la implantación del teletrabajo de manera que el personal pueda teletrabajar un máximo de dos días a la semana.

Uso sostenible de los recursos

Los consumos de suministros han sufrido una paulatina disminución desde el año 2020 por la transformación de la metodología del trabajo y por un uso más eficiente de los recursos.

Consumo eficiente de materias primas

El papel, supone el consumo más importante del conjunto de las materias primas en la prestación de los servicios, tanto en coste como por su impacto ambiental. Es en este apartado donde más se aprecia el impacto de la implantación del teletrabajo desde el año 2020 y el uso, cada vez más común, del formato digital en todas las documentaciones (firma electrónica, archivo electrónico, facturaciones...).

En el mes de septiembre de 2022 se firmó el Acuerdo para la prestación de servicios en régimen de teletrabajo en la EMVS y se ha ido imponiendo una forma de trabajo más eficiente en cuanto al uso del papel.

El gasto en material de oficina ha disminuido en un 32% respecto al año 2022 con una caída paulatina en los últimos cinco años.

Consumo de energía eléctrica

Los trabajos realizados en la sede de la EMVS en los años 2020 y 2021 se dirigieron a reducir los consumos energéticos del edificio y consistieron en la renovación de las instalaciones existentes, originales de la rehabilitación en 1992 y por tanto con una antigüedad de 20 años. Se sustituyeron las máquinas enfriadoras por bombas de calor y las luminarias y falsos techos de todo el edificio por iluminación Led y falsos techos con aislamiento. La inversión total ascendió a 316.505,39 €.

Durante el año 2023, siguiendo las recomendaciones del Ayuntamiento de Madrid, la calefacción y la luz se encienden a las 7:00 de la mañana, apagándose la calefacción a las 15:00 horas y la luz a las 17:00 horas. La temperatura durante la jornada laboral no pasa de los 19 grados en los meses de invierno y 27 en los meses de verano.

Estas actuaciones han conseguido un ahorro paulatino en los consumos de energía de las oficinas de la EMVS en los dos últimos años, de manera que el ahorro en 2023 ha sido del 3,98% respecto al año anterior.

Biodiversidad

Entendiendo por Biodiversidad, la "variedad de especies animales y vegetales, de sus ecosistemas en su medio ambiente", se considera que la actividad acometida por la Sociedad no tiene impacto directo sobre la biodiversidad, aunque al tratarse de edificios destinados al alquiler, se realizan trabajos periódicos de, desinfección y prevención de otras plagas (DDD), así como trabajos de desbroce de las zonas verdes gestionadas.

4. CUESTIONES SOCIALES Y RELATIVAS AL PERSONAL

La estrategia de recursos humanos se centra en contar con el mejor equipo de profesionales: un equipo comprometido con la ética corporativa, y con las señas de identidad de una entidad con vocación de servicio público.

La Sociedad promueve el compromiso y la motivación de los equipos a través de iniciativas que fomenten la escucha, una forma de trabajar más eficiente y colaborativa, en la que se favorezca la conciliación personal y profesional, el reconocimiento, así como la creación de un entorno saludable.

Empleo

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad cuenta con una plantilla compuesta por 324 empleados, de los que un 30 % son hombres y el 70% mujeres.

La distribución por grupos de edades es la siguiente:

Número total de efectivos	322
Hombres	95
Mujeres	227

	Menores de 30 años	De 30 a 39 años	De 40 a 49 años	De 50 a 59 años	De 60 a 64 años	De 65 y más años	Total
Efectivos	8	35	41	165	70	3	322

La distribución por categorías y tipo de contrato es el siguiente:

Categoría profesional	2023		
	Hombres	Mujeres	Total
Grupo 0 Nivel 1	3	4	7
Grupo 1 Nivel 2	8	11	19
Grupo 1 Nivel 3	8	8	16
Grupo 1 Nivel 4	17	26	43
Grupo 1 Nivel 5	22	23	45
Grupo 2 Nivel 6	9	36	45
Grupo 2 Nivel 7.1	9	41	50
Grupo 2 Nivel 7	10	71	81
Grupo 2 Nivel 8	0	0	0
Grupo 3 Nivel 9	3	1	4
Grupo 4 Nivel 10	6	6	12
Total	**95**	**227**	**322**

	2023		
	Hombres	Mujeres	Total
FIJO	61	148	229
NO FIJO	34	79	93

Remuneraciones de la Plantilla

Las retribuciones medias por categoría profesional, incluyendo 8 miembros del consejo de Administración y 2 de alta dirección han sido los siguientes:

Grupo de Personal	Número de efectivos a fin de trimestre vencido	Retribuciones Distribuidas por Grupos				
		Sueldos y Salarios (excepto variable)	Retribución Variable	Planes de Pensiones	Otras Retribuciones	Total Retribuciones
Órganos de Gobierno	8	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Máximos responsables	2	205.284,00	0,00	0,00	0,00	**205.284,00**
Resto de personal directivo	7	634.725,89	0,00	0,00	0,00	**634.725,89**
Laboral contrato indefinido	209	9.469.685,15	0,00	0,00	0,00	**9.469.685,15**
Laboral duración determinada	106	3.216.163,60	0,00	0,00	0,00	**3.216.163,60**
Otro personal	0	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Total (5)	**332**	**13.525.858,64**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**13.525.858,64**

Los gastos sociales sin distribuir por categorías han sido los siguientes:

Concepto	Importe ejecutado a fin trimestre vencido
Acción Social	475.146,32
Seguridad Social	4.008.537,35
Total Gastos Comunes (6)	**4.483.683,67**

Remuneraciones de los consejeros

Según el Acuerdo, de fecha 23 de octubre de 2015, adoptado por la Comisión de Permanente Ordinaria de Participación Ciudadana, Transparencia y Gobierno Abierto, las retribuciones de los miembros del Pleno que opten por el sistema de asistencia a órganos colegiados del Ayuntamiento percibirán la cantidad de 393,55 euros si se trata de la concurrencia a un Consejo de Administración de una empresa de capital exclusivamente público o mixta. Este importe, actualizado en base a los establecido en la Ley General de Presupuestos de cada uno de los años transcurridos desde su aprobación supone un importe de 427,07 euros por la asistencia a cada uno de los Consejos de Administracion durante el año 2023.

En el mes de diciembre el Ayuntamiento de Madrid ha comunicado a la Sociedad que a partir de ese momento las dietas de los consejeros que tengan derecho a ello las percibirán a través de la Dirección General de Costes y Gestión de Personal, mediante el envío de la oportuna certificación mensual de asistencia a los consejos de Administracion.

La composición del consejo de administración es la siguiente:

Consejo de Administracion	2023	2022
Hombres	5	7
Mujeres	4	2

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2023 y 2022 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de EMVS, S.A., clasificadas por conceptos, expresadas en euros, han sido las siguientes:

2023	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración		3.416,56
Alta dirección	205.284,00	

La Alta Dirección está compuesta por dos personas, un Consejero Delegado y un Gerente

Análisis de la brecha salarial

La brecha salarial correspondiente al año 2023, calculada como la diferencia que existe entre el total de la retribución promedio de los hombres frente al total de la retribución promedio de las mujeres ha sido:

	Año 2023
Brecha salarial ajustada	0,85%

Políticas de desconexión laboral

La Sociedad no dispone de políticas de desconexión laboral.

Empleados con discapacidad

En 2023 la Sociedad contaba con 11 personas con discapacidad integradas en su equipo.

	2023			2022		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
N° de Trabajadores con discapacidad superior al 33%	0	11	11	1	13	14

Organización del tiempo de trabajo

La organización del tiempo de trabajo en la Sociedad se apoya en la legislación vigente en la materia, regulándose internamente mediante los siguientes preceptos:

- Convenio Colectivo: La EMVS se rige actualmente por un Convenio Colectivo propio de empresa (Convenio Colectivo de la Empresa Municipal de la Vivienda Y Suelo de Madrid S.A), que entró en vigor en fecha 28 de noviembre de 2016. Dicho convenio regula las relaciones laborales y las condiciones de trabajo de la Empresa con el conjunto de sus trabajadores. Todos los empleados de la empresa están cubiertos por el Convenio Colectivo, excepto el personal de Alta Dirección.
- Dialogo social: El dialogo social, correspondiente a la información, consulta y negociación se articula con los representantes de los trabajadores. En la EMVS hay un Comité de Empresa integrado por 13 miembros.

Así mismo, a los/as representantes de los/as trabajadores/as se les informa periódicamente:

- Sobre las previsiones del empresario de celebración de nuevos contratos, con indicación del número de estos y de las modalidades y tipos que serán utilizados, incluidos los contratos a tiempo parcial.

- De las estadísticas sobre el índice de absentismo y las causas, los accidentes de trabajo y enfermedades profesionales y sus consecuencias, los índices de siniestralidad, los estudios periódicos o especiales del medio ambiente laboral y los mecanismos de prevención que se utilicen.

Además, se les remite información sobre:

- El balance, la cuenta de resultados y la memoria de cuentas anuales.
- Los modelos de contrato de trabajo escrito que se utilizan en la empresa, así como los documentos relativos a la terminación de la relación laboral
- Las sanciones impuestas por faltas leves, graves y muy graves.
- Entrega de la copia básica de todos los contratos celebrados.

Por último, hay que señalar que, de acuerdo con el procedimiento de selección establecido en la EMVS, el Comité de Empresa participa en el órgano de selección en los procesos de selección que tienen lugar en la empresa.

Absentismo

El número de horas de absentismo del año 2023 han sido de 15.024 horas, frente a un absentismo en 2022 de 27.867 horas, lo cual implica una reducción del de una jornada total anual de 504.252 horas, lo que supone un porcentaje de absentismo del 5,52%.

	AÑO 2023
HORAS ABSENTISMO	15.024
JORNADA TOTAL ANUAL	457.508

Conciliación de la vida laboral y personal/familiar

La política de conciliación viene regulada en el Convenio Colectivo de la EMVS vigente en la empresa, así como en las medidas establecidas en este punto por el Plan de Igualdad.

Algunas de las medidas más destacadas que se incluyen en la política de conciliación de la Sociedad son:

- Concesión de 10 días de libre disposición para asuntos propios.
- 22 días periodo vacacional, ampliándose por cumplimiento años de antigüedad en la empresa.
- Garantía de los 14 festivos establecidos en el calendario laboral.
- Reducción de la jornada de trabajo en 1 hora durante la semana de San Isidro y en el periodo comprendido del 15 de junio al 15 de septiembre. Así mismo, los trabajadores/as que tengan a su cargo hijos/as o personas sujetas a su tutela o acogimiento de hasta 12 años, o personas dependientes a su cargo, pueden ampliar este periodo desde el 1 de junio al 30 de septiembre.

Salud y Seguridad

Política de Prevención

La Dirección de la empresa ha definido la Política de Seguridad apropiada a la naturaleza, magnitud y riesgos de las actividades, productos y servicios que realiza la EMVS, tomando el compromiso de desarrollar las actividades con el máximo respeto a la Seguridad Laboral, tratando de minimizar los riesgos que pudieran derivar en problemas para la seguridad y salud de los trabajadores.

Para ello, toda la organización de la empresa asume las siguientes líneas de actuación en política de Seguridad y Salud Laboral:

- Cumplir y hacer cumplir en todo momento las exigencias de la legislación y la normativa de Seguridad vigente.
- Tomar todas las medidas necesarias para prevenir accidentes y enfermedades profesionales, eliminando riesgos.
- Proporcionar la formación adecuada a nuestros trabajadores para fomentar la concienciación y responsabilidad respecto a los riesgos laborales.
- Promoción de la mejora continuada de las condiciones de trabajo, así como medidas de prevención primarias, basadas en la evaluación de riesgos, incluidos los psicosociales y procedimientos de prevención y resolución de situaciones de acoso y violencia.
- Compromiso de prevención de los comportamientos constitutivos de acoso y de actuar frente a las reclamaciones que puedan producirse, de acuerdo con los principios declarados en el "Protocolo de Actuación frente al acoso en el entorno laboral".
- Trabajar con nuestros suministradores en la mejora de sus productos y en su adecuación a la política de Prevención de Riesgos de la Empresa.

- Aplicar a los subcontratistas que trabajen en el centro las mismas medidas de Seguridad y Prevención de Riesgos que se aplican al personal propio de la empresa.
- Disponer de procedimientos de actuación en caso de accidente que pueda tener consecuencias en la Seguridad y Salud de nuestros trabajadores. Con especial atención a la situación de las personas especialmente sensibles.
- Involucrar a nuestros mandos y trabajadores, al objeto de que todo el personal de la Empresa colabore en la aplicación y desarrollo de la Política Preventiva.
- Para todo ello se aplicarán principios y prácticas de Seguridad y Salud Laboral para llevar a cabo estos compromisos, proporcionando el marco para establecer y revisar objetivos y metas.
- La Política de Seguridad y Salud Laboral es conocida por todo el personal, está a disposición del público y es revisada por la Dirección en función de la evolución del marco legislativo, de la sensibilidad social y de las auditorias de seguridad realizadas.
- Desarrollar, aplicar y mantener un modelo de gestión de la prevención destinado a la mejora continua de las condiciones de trabajo.

Modalidad Preventiva

La EMVS tiene actualmente organizados los recursos necesarios para el desarrollo de las actividades preventivas, a través de un Servicio de Prevención Ajeno en las especialidades de Seguridad en el Trabajo, Ergonomía y Psicosociología Aplicada, Higiene Industrial y Medicina del Trabajo.

Accidentes de trabajo y enfermedades profesionales

Durante 2023 el número de accidentes laborales en la jornada laboral, sufridos por personas trabajadoras de la Sociedad ha ascendido a 4 (2 de ellos con baja médica y otros dos sin baja médica sufridos por cuatro mujeres), tres de estos AT se han producido in – itínere. Por otra parte, se ha producido una incidencia no derivada de actividad laboral (1 hombre), se incluye un proceso de AT no ocurrido en el periodo comprendido entre el 01/01/2023 y el 31/12/2023 pero que cursa o permanece de baja durante el mismo, que corresponde a una mujer.

Por otra parte, y considerándose la baja por COVID accidente de trabajo a efectos de prestaciones, se han producido 8 IT durante 2023 (2 hombres y 6 mujeres)

Accidentes en Jornada Laboral

AT del periodo seleccionado	Mujeres			Hombres		
	Nº AT	%	Dias de baja	Nº AT	%	Dias de baja
AT con baja (excluidas Recaidas)	-	-	-	-	-	-
Recaidas de AT	-	-	-	-	-	-
AT sin baja (excluidos con baja posterior)*	1	100,00%	-	-	-	-
AT sin baja (con baja posterior)**	-	-	-	-	-	-
Total	1	100,00%	-	-	-	-

* Accidentes incluidos en indices
** Datos informativos

Accidentes In - Itinere

AT del periodo seleccionado	Mujeres			Hombres		
	Nº AT	%	Dias de baja	Nº AT	%	Dias de baja
AT con baja (excluidas Recaidas)	2	66,67%	29	-	-	-
Recaidas de AT	-	-	-	-	-	-
AT sin baja (excluidos con baja posterior)*	1	33,33%	-	-	-	-
AT sin baja (con baja posterior)**	-	-	-	-	-	-
Total	3	100,00%	29	-	-	-

* Accidentes incluidos en indices
** Datos informativos

Respecto a la incidencia y el periodo medio de bajas:

Datos obtenidos desde 01/01/2023 hasta 31/12/2023.

Índices	Mujeres	Hombres
Incidencia	9,07	-
Frecuencia	5,04	-
Absoluto de Frecuencia	10,08	-
Gravedad	0,07	-
Duración media de las bajas	14,5	-

Formación

El Convenio Colectivo recoge en su artículo 22 que la empresa, a través del departamento de relaciones laborales, promueve la realización de cursos y acciones diversas de formación dirigidos a todo el personal de la EMVS y para lo cual destina el 1% de la masa salarial del año anterior.

Durante el año se ha realizado 452 actuaciones formativas con un coste total de han realizado algún tipo de formación con un coste total de 52.108,55 euros, lo que supone un 6% más que el año anterior.

Los cursos realizados han versado sobre las siguientes materias:

Tipo de evento	Fecha de inicio	Fecha final	Ctd.inscripciones
AUDITORIA EN PROTECCIÓN DE DATOS	16/01/23	01/05/23	1
ESPECIALISTA EN DERECHO INMOBILIARIO	02/02/23	06/07/23	1
II FORO TÉCNICO INTERNL DE COMPLIANCE	01/02/23	14/09/23	1
INTR. CERTIF. PASSIVHOUSE VERDE Y BREEAM	01/02/23	08/02/23	2
MONOGRAF. SUMIN. INM.INFOR. SII Y FACT.	07/02/23	07/03/23	1
PROGRAMA SUPERIOR DELEGADO PROT. DATOS	22/02/23	28/07/23	1
7º CONGRESO TRABAJO SOCIAL MADRID	08/06/23	09/06/23	2
GEST. PÚBL. 2023 NOVEDADES LEG. Y GEST.	27/03/23	21/05/23	60
HERRAM. ACTUAR EN SITUAC. VULNERA.ENERG.	31/03/23	31/03/23	8
SEMINARIO NOVEDADES LEGALES I. T	29/03/23	29/03/23	5
LOCAL. USO Y REUT. DE REC. Y FUENTES DOC	04/05/23	07/06/23	1
ACTUAL. FACT. ELECTRON. ENTRE EMPRESAS	03/05/23	17/05/23	4
PASSIVHAUSE TRADESPERSON	19/04/23	28/04/23	1
DESIGNER PASSIVHAUS	10/05/23	31/05/23	8
IMPLICACIONES LEY LGBTI Y TRANS-4/2023	11/05/23	11/05/23	4
MONOG. PLANIF. FINAN. Y CONT. PRESUP.	10/05/23	20/07/23	1
RÉG. ECONÓM. Y CONTAB. DE ENTES PUBLICOS	29/05/23	16/07/23	4
PREVENCIÓN EN RIESGOS LABORALES	12/06/23	17/06/23	5
SEGUIMIENTO Y EVALUAC. PLAN IGUALDAD	21/06/23	22/06/23	5
DCHO LABORAL RRLL. NOVED LEGALES Y JUDIC	21/07/23	21/07/23	3
EXPERTO EN DERECHO DE INTELIGEN	16/09/23	01/12/23	1
SAP ABAP PROGRAMACIÓN PAAR HANA	11/09/23	30/11/23	1
SUPERVISIÓN Y AUDITORIA EN COMPLIANCE	19/09/23	20/09/23	2
MONOGRÁFICO COMUN. DE PROP. Y ADMON FINC	06/11/23	18/12/23	8
SALUD FINAN. PARA ATENCIÓN DE POBL.VULN.	16/10/23	20/10/23	11
NOVED. LEY VIVIENDA Y JUICIOS DESHAUCIO	26/10/23	26/10/23	5
URBANISMO	02/11/23	31/12/23	15
ESPECIALIZACIÓN EN POLÍTICAS DE VIVIENDA	02/11/23	14/12/23	2
ARCHI.EMPRESA, GEST. ESTRAT.TRAT. DOCUM.	09/10/23	03/11/23	1
ORGAN. CLASIFICACIÓN ARCHIVOS DIGITALES	20/11/23	06/12/23	1
PREV. BLANQ.CAP. Y FINAN. TER. NIVEL 1	12/12/23	19/12/23	48
PREV. BLANQ.CAP. Y FINAN. TER. NIVEL 1	12/12/23	19/12/23	41
PREV. BLANQ.CAP. Y FINAN. TER. NIVEL 1	12/12/23	19/12/23	68
PREV. BLANQ.CAP. Y FINAN. TER. NIVEL II	12/12/23	19/12/23	69
PREV. BLANQ.CAP. Y FINAN. TER. NIVEL II	12/12/23	19/12/23	61
			452

En el año 2023 se ha contratado la formación de los cursos de obligado cumplimiento para toda la plantilla consistentes en:

- Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.
- Protección de Datos.
- Transparencia.
- Cumplimiento Normativo

En el mes de diciembre de 2023 se ha realizado por la totalidad de la plantilla la formación en prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, estando previsto la realización de los demás cursos a lo largo del año 2024.

La formación del personal en estas materias relacionadas con la protección de los datos personales, la transparencia, el cumplimiento normativo, y la prevención del blanqueo de capitales constituye un eficaz control de prevención de riesgos, ya que ayuda a que los miembros de la organización conozcan las pautas con las que deben actuar y sean conscientes de las consecuencias de los incumplimientos.

Accesibilidad

La Sociedad cumple con el requisito establecido en el RDL 1/2013 de 29 de noviembre "Ley general de derechos de personas con discapacidad y de su inclusión social" con la contratación de un porcentaje superior al 2% con un grado de minusvalía superior al 33%.

Por otro lado, en las promociones realizadas, se destina un 4% de las viviendas para personas con movilidad reducida y en el reglamento de Adjudicación de Viviendas de la EMVS se establece destinar el 4% de las viviendas adjudicadas a personas con discapacidad.

Asimismo, las obras de infraestructuras que la EMVS realiza en las distintas Áreas de Rehabilitación declaradas en el Municipio van encaminadas a suprimir las barreras arquitectónicas que impiden la movilidad de las personas con discapacidad.

En el diseño de los edificios, se tiene en cuenta que todos ellos sean de fácil accesibilidad y que cuenten con espacios comunes para facilitar las relaciones de la comunidad (locales o espacios al aire libre).

Entre las actuaciones de urbanización de las áreas de rehabilitación que se están desarrollando a lo largo del 2023, la mejora de la accesibilidad está siendo la principal actuación a tener en cuenta, de forma que las personas dependientes y sus cuidadores/cuidadoras podrán tener fácil movilidad en los espacios públicos.

Igualdad

Los aspectos más importantes a destacar de las actuaciones desarrolladas son las siguientes:

1.- La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A., cuenta con una Comisión para la Igualdad, regulada en el artículo 48 de su Convenio Colectivo, así como un Plan de Igualdad para promover la efectiva igualdad entre trabajadores y trabajadoras.

2.- La Empresa ha seguido contando con un programa para la adjudicación de viviendas a mujeres en situación de vulnerabilidad, mediante el cual se ceden viviendas a organizaciones que trabajan en la ayuda a las víctimas o bien la propia empresa adjudica de manera preferente las viviendas a mujeres que han sido víctimas de la violencia de género.

Es destacable reseñar, que el actual Reglamento de adjudicación de vivienda establece un porcentaje mínimo sobre el total de viviendas ofertadas, entre los que se beneficia a familias monoparentales o víctimas de violencia de género, trata y/o explotación sexual.

Del grupo de demanda, Víctimas de violencia de género hay 12 viviendas, asignadas todas a mujeres.

Asimismo, el diseño de las viviendas se realiza en función de los tipos de familias que solicitan el acceso a una vivienda: familias con hijo, monoparentales, con movilidad reducida...

En este sentido se ha trabajado en la desagregación de datos por género de solicitudes y adjudicaciones.

A nivel de solicitantes, de los 39.033 inscritos a 31 de diciembre de 2023 la distribución por géneros es la siguiente:

numero de solicitantes a 31/12/2023	
hombres	14.275
mujeres	24.742
sin datos	16
total inscritos	**39.033**

3.- Se han fomentado las medidas que promueven la participación paulatina en los pliegos de condiciones de las licitaciones públicas de una valoración de aquellas empresas que cuenten con Planes de Igualdad, flexibilidad horaria, planes contra el acoso...

4.- La Empresa ha seguido promoviendo el diseño de los espacios comunes de los edificios de viviendas, los espacios de seguridad, mediante la iluminación de las "zonas oscuras o ángulos muertos" y la erradicación de los "recovecos" en los accesos a los edificios, a través de las "Normas de Redacción de Proyectos" que se adjuntan en las licitaciones de nuevas promociones como documentos de obligado cumplimiento.

Así mismo se ha continuado con los recursos para las víctimas de violencia de género mediante las viviendas puestas a disposición del Programa de Viviendas para mujeres en situación de vulnerabilidad.

Es importante destacar que la Empresa cuenta con un Protocolo para la prevención del acoso laboral o mobbing, acoso sexual y por razón de sexo.

En este aspecto el Convenio Colectivo de la Empresa recoge ayudas para el cuidado de menores o mayores dependientes para los trabajadores y trabajadoras que lo necesiten.

En 2023 han percibido la Ayuda para Familiares Discapacitados (art. 27) 15 trabajadores/as, de las cuales 11 son mujeres y 4 hombres.

Durante el año se han tramitado 2 permisos de maternidad y 1 de paternidad que la empresa complementa con un permiso retribuido de ocho semanas más semanas en el caso de permiso de maternidad para la mujer trabajadora.

En 2023, 49 personas trabajadoras con hijos/as, descendientes o personas sujetas a su tutela o acogimiento de hasta 12 años de edad, han solicitado adelantar en una hora su horario de salida durante los periodos comprendidos entre el 1 y el 15 de junio, así como del 16 al 30 de septiembre (art. 8.C), de las cuales 30 son mujeres y 19 hombres.

En cuanto a otras circunstancias en la EMVS:

- Pluriempleo: 5 hombres y 4 mujeres (se consigna el dato de las personas trabajadoras que tienen concedida la compatibilidad de una segunda actividad)
- Paternidad/ Maternidad a tiempo parcial: 0
- Reducción de Jornada para atender a un menor o familiar: 0
- Permiso sin sueldo: 2 mujeres

5.- Participación sociopolítica y cultural de las mujeres

La Empresa ha continuado la formación de sus trabajadores y trabajadoras y en la mejora de los diseños respecto a las nuevas necesidades familiares de los solicitantes de viviendas (familias monoparentales, familias con movilidad reducida de algún miembro...).

5. RESPETO DE LOS DERECHOS HUMANOS

Impactos y riesgos

La cultura corporativa de la EMVS, así como el relevante papel que juega como Empresa Pública en el acceso a una vivienda digna en la ciudad de Madrid ha tenido su reflejo en diversas iniciativas que han buscado reflejar el compromiso de la entidad con el respeto y la promoción de los Derechos Humanos en su ámbito de actuación y minimizar cualquier vulneración de los mismos.

La cultura corporativa de la EMVS en materia de respeto y promoción de los Derechos Humanos, de igualdad de trato y de no discriminación, se alinea con lo establecido por los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de la Organización de Naciones Unidas, tanto en su vertiente social como medioambiental. Para ello, la Entidad aspira a trascender el mero cumplimiento normativo en lo relativo a accesibilidad, inclusión, igualdad de género, de trato y de oportunidades o sostenibilidad del Medio Ambiente, para aplicar criterios de mejora continua de la calidad en estos ámbitos, que redunda en la excelencia de todos los servicios que presta la entidad.

En el compromiso con la no vulneración de los derechos de las personas con discapacidad en su acceso a una vivienda, la EMVS desarrolla no sólo una actuación integral de fomento de la accesibilidad y la inclusión, sino que, a través de los canales formales establecidos al efecto, la Entidad promueve la transparencia y escucha de las demandas e inquietudes de la ciudadanía para la detección de oportunidades de mejora, calidad y excelencia de sus servicios y las necesidades que le son transmitidas.

La EMVS tiene firmados diferentes convenios con Organizaciones No gubernamentales cuyo objetivo es atender la necesidad de personas sin hogar residentes en el municipio de Madrid, desde una perspectiva integral y estable, centrada en la consecución de una vivienda como elemento fundamental para el cambio y con un acompañamiento social de un equipo de profesionales. La intención es, por tanto, mejorar la calidad de vida de las personas en situación de riesgo de exclusión social y promover el acceso a la vivienda de colectivos en situación de especial necesidad.

Asimismo, la EMVS cuenta también, con un convenio para la cooperación en la gestión del programa de alojamiento alternativo y temporal con entidades sociales, en la ciudad de Madrid donde se pretende entre otras cosas, apoyar a las personas y familias en situación de exclusión socio-residencial facilitando su autonomía residencial durante la estancia de las familias y personas en alojamientos temporales y alternativos

La EMVS no ha recibido denuncias por vulneraciones de los derechos humanos fundamentales.

6. LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y EL SOBORNO

Los antecedentes del Modelo de Compliance de la EMVS se iniciaron con la elaboración y aprobación de un Mapa de Prevención de Riesgos Penales, el Código Ético y de Conducta, y el Reglamento del Canal de Denuncias.

Basándose en estos primeros documentos, el Programa de Cumplimiento de la Empresa ha ido creciendo y evolucionando en los últimos ejercicios.

La modificación del Código Penal, que entró en vigor en octubre de 2022, ampliando la responsabilidad penal de las personas jurídicas, incorpora una serie de nuevos delitos en los que podrían incurrir. Esta circunstancia nos ha llevado a la actualización del Mapa de Riesgos Penales de la EMVS, en el que se han incluido los delitos de acoso sexual, de descubrimiento y revelación de secretos y allanamiento informático, y delito contra el derecho de los ciudadanos extranjeros, cada

uno de ellos con sus correspondientes controles, aprobándose dicha actualización por el Consejo de Administración el 27de enero de 2023.

También en la misma sesión el Consejo de Administración, aprobó las siguientes políticas y procedimientos que forman parte del Programa de Cumplimiento de la Empresa:

Política de Compliance.:

- Código de Normas y Buenas Prácticas para la seguridad de la información y la protección de datos.

Política de prevención del Blanqueo de Capitales y financiación del Terrorismo:

- Actualización del Manual de prevención del Blanqueo de Capitales.

Política de Transparencia.

- Procedimiento de Publicación en el Portal de Transparencias

o Instrucción Técnica Publicación en el Portal de Transparencia

- Procedimiento de Respuesta a Solicitudes de Información Pública

o Instrucción Técnica Respuesta a Solicitudes de Información Pública

Política de Protección de Datos.

- Procedimientos para la gestión del tratamiento de datos personales.
- Procedimiento para la atención de solicitudes de ejercicio de derechos.

Política de Seguridad de la Información.

- Procedimiento para la gestión de incidentes de seguridad.

Política de conflicto de intereses:

Como parte del Programa de Cumplimiento, desde esta Dirección se ha coordinado la actualización y publicación en la intranet de las Instrucciones Técnicas de determinadas Direcciones, principalmente las concernientes a Rehabilitación y Obra Nueva y Administración y Finanzas.

En colaboración con la Dirección de Administración y Finanzas hemos actualizado el Manual para la Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo, debido a que el RD 609/2023 de 11 de julio, crea el Registro Central de Titularidades Reales, para el cumplimiento de la obligación de identificación y comprobación de la identidad de la persona titular real. Esta modificación se ha introducido en su Capítulo VII Medidas de Diligencia Debida, letra b) Identidad del Titular Real.

Para el conocimiento por toda la plantilla del Programa de Cumplimiento de la Empresa se ha habilitado dentro de la intranet corporativa la sección Programa de cumplimiento normativo Páginas - La empresa (emv.es), donde se publican todas las Políticas y Procedimientos en esta materia, transmitiendo al Departamento de RRHH la necesidad de tener prueba fehaciente de que

todos los trabajadores de la plantilla de esta empresa lo conocen y se comprometen a su cumplimiento.

A raíz de la aprobación de la Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción (como transposición al Derecho español de la Directiva "Whistleblower" (UE) 2019/1937 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2019), la EMVS como sociedad mercantil municipal, se encuentra dentro del sector público obligado a disponer de un Sistema Interno de Información, según el artículo 13 g) de la citada Ley. Este Sistema formará parte de su Programa de Cumplimiento, con la finalidad de establecer la efectividad del mismo.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la citada Ley, esta Dirección, ha procedido a la elaboración del Procedimiento de Gestión del Sistema Interno de Información, aprobándose por el Consejo de Administración el 19 de mayo de 2023, sustituyendo al Reglamento de Funcionamiento del Canal de Denuncias.

Este Procedimiento es la herramienta corporativa puesta al servicio de toda persona física, relacionada laboral o estatutariamente con la EMVS, para que comunique o revele públicamente información sobre infracciones cometidas en el contexto de actividades laborales, relativas a posibles comportamientos o actuaciones contrarias a la legalidad y a los principios y normas éticas de esta Empresa.

Además, y para cumplir con la seguridad y confidencialidad de la información que debe proteger el Sistema Interno de Información se ha iniciado el procedimiento (Exp. 72/2023) denominado "Contratación de una plataforma tecnológica para gestionar el canal del sistema interno de información de la EMVS". Este contrato tiene por objeto la cesión en derecho de uso de una plataforma tecnológica, basada en cloud computing, para la gestión del Canal del Sistema Interno de Información, que garantizará en todo momento la confidencialidad y seguridad de la identidad de los informantes y sus denuncias o comunicaciones.

El Comité de Ética y Cumplimiento de la EMVS, como órgano de supervisión y control del Programa de Compliance de esta empresa, ha celebrado nueve sesiones (cuatro sesiones ordinarias y cinco sesiones extraordinarias) durante el año 2023 en las siguientes fechas:

13 de febrero

-29 de mayo

-30 de mayo

-30 de mayo

-4 de julio

-25 de agosto

-13 de septiembre

-25 de septiembre

-20 de noviembre

Sistema interno de información:

A raíz de la aprobación de la Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción (como transposición al Derecho español de la Directiva "Whistleblower" (UE) 2019/1937 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2019), la EMVS como sociedad mercantil municipal, se encuentra dentro del sector público obligado a disponer de un Sistema Interno de Información, según el artículo 13 g) de la citada Ley. Este Sistema forma parte de su Programa de Cumplimiento, con la finalidad de establecer la efectividad del mismo.

Según el artículo 5 de la citada Ley el órgano de administración de cada entidad será el responsable de la implantación del Sistema Interno de Información, previa consulta a la representación legal de las personas trabajadoras, y tendrá la condición de responsable del tratamiento de los datos personales.

Así mismo, el artículo 8 establece que el órgano de administración será el competente para la designación del responsable del Sistema, que podrá recaer en un órgano colegiado.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Consejo de Administración, en su sesión de fecha 19 de mayo de 2023, acordó designar como órgano Responsable del Sistema al Comité de Ética y Cumplimiento, delegando las facultades de gestión del Sistema en la directora de Transparencia, Protección de Datos y Cumplimiento.

También en la misma sesión del Consejo de administración este aprobó el Procedimiento de Gestión del Sistema Interno de Información. Este procedimiento de Gestión sustituye al Reglamento de Funcionamiento del Canal de Denuncias. Este Procedimiento tiene por objeto:

- Establecer las pautas de funcionamiento del Sistema Interno de Información.
- Garantizar la protección de las personas que comuniquen cualquier acción u omisión que pudiera constituir una infracción en el ámbito de aplicación establecido en este procedimiento y evitar represalias por haber informado.
- Impulsar una cultura de información en el seno de la EVS, como medida preventiva y de detección de posibles incumplimientos de la normativa vigente y de la adoptada voluntariamente por la Empresa.

Además, y para cumplir con la seguridad y confidencialidad de la información que debe proteger el Sistema Interno de Información se ha iniciado el procedimiento (Exp. 72/2023) denominado "Contratación de una plataforma tecnológica para gestionar el canal del sistema interno de información de la EMVS". Este contrato tiene por objeto la cesión en derecho de uso de una plataforma tecnológica, basada en cloud computing, para la gestión del Canal del Sistema Interno de Información, que garantizará en todo momento la confidencialidad y seguridad de la identidad de los informantes y sus denuncias o comunicaciones.

Este Comité como órgano Responsable del Sistema Interno de Información de la EMVS, ha recibido a través de su Canal Interno durante este año cuatro comunicaciones, tres de ellas de manera anónima, y todas relacionadas con conductas inapropiadas del personal de la EMVS, que podrían relacionarse con posibles faltas disciplinarias de las tipificadas en el Convenio Colectivo de esta Empresa.

Estas informaciones se han inscrito en el Libro-Registro del Sistema Interno de Información, como expedientes nº 01/2023 y 02/2023 03/2023 y 04/2023.

Los expedientes abiertos, se han resuelto de la siguiente manera:

-Expediente 01/2022, con una resolución indicando que en la conducta denunciada podrían concurrir varias faltas graves y muy graves de las establecidas en el Régimen Disciplinario del convenio Colectivo en vigor, comunicándoselo a la Dirección para que tomara las medidas que considerara oportunas.

-Expedientes 02/2022, y 03/2023, se inadmitieron las informaciones recibidas al no constituir infracciones de las incluidas en el ámbito de aplicación del Procedimiento de gestión del Sistema Interno de esta Empresa

-Expediente 04/2023, con una resolución en la que se indicaba que la información recibida tenía indicios de veracidad, y que los hechos denunciados podían ser calificados como infracciones graves de las establecidas en el Régimen Disciplinario de nuestro convenio colectivo, comunicándoselo a la Dirección, para que tomara las medidas que considerara oportunas

Teniendo en cuenta lo establecido en la ley 2/2023 de 3 de febrero y la normativa de protección de datos, se acordó entregar a la Comisión Disciplinaria que se creó como consecuencia de las resoluciones de este Comité, referentes a los hechos denunciados tanto en el expediente 01/2023 como 04/2023, los informes de instrucción de ambos expedientes.

Durante el año 2023 el Comité de ética ha emitido los siguientes informes:

-Informe sobre el Protocolo de Prevención del Acoso Laboral

-Informe sobre la aceptación de regalos por parte de la plantilla de la EMVS

7. SOCIEDAD

La Sociedad tiene por objeto, la gestión de la política de vivienda del Ayuntamiento de Madrid y para el ejercicio de su actividad debe gestionar adecuadamente las relaciones contractuales con los proveedores y contratistas con los que ejecuta las actuaciones encomendadas.

A. Subcontratación y proveedores

1.- Normativa estatal vigente

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), surge ante la exigencia de incorporar a nuestro ordenamiento jurídico la Directiva 2014/23/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la adjudicación de contratos de concesión, y la Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre contratación pública y por la que se deroga la Directiva 2004/18/CE, ambas de 26 de febrero de 2014.

Los objetivos que inspiran su regulación, y que han sido proclamados en su propio Preámbulo, se centran en lograr una mayor transparencia en la contratación pública, además de una mejor relación

calidad-precio imponiendo a los órganos de contratación la obligación de velar porque los criterios de adjudicación en los contratos permitan obtener obras, suministros y servicios de gran calidad, mediante la inclusión de aspectos cualitativos, medioambientales, sociales e innovadores vinculados al objeto del contrato. Además, pretende cumplir con el objetivo de simplificación de los trámites burocráticos reduciendo las cargas administrativas de todos los operadores económicos intervinientes en el procedimiento de contratación, en beneficio de licitadores y órganos de contratación, fomentando igualmente el acceso de las PYMES a los contratos públicos.

En cuanto al régimen jurídico aplicable a la contratación de poderes adjudicadores que, como es el caso de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., no tengan la condición de Administración Pública (en adelante, PANAP) es el siguiente:

1.1. Régimen jurídico de los contratos y jurisdicción competente.

A los PANAP, por aplicación de las Directivas, les resultan aplicables los preceptos de la Ley en materia de ejecución, cumplimiento y extinción. Aunque sus contratos siguen considerándose privados, los PANAP están obligados a aplicar, en la fase de ejecución contractual, determinados preceptos que se corresponden con materias que, han sido armonizadas por las Directivas de contratación pública.

La jurisdicción contencioso-administrativa es competente para conocer de las cuestiones relativas a la preparación, adjudicación y modificaciones contractuales de los contratos celebrados por los PANAP cuando, en el caso de estas últimas, se entienda que se incumplen los artículos 204 y 205 porque dicha modificación debió ser objeto de una nueva adjudicación. Por su parte, la jurisdicción civil conocerá de las controversias que se susciten respecto de los efectos y extinción de los contratos privados de los poderes adjudicadores que no sean Administraciones Públicas, con excepción de las aludidas modificaciones contractuales.

1.2. Régimen de contratación.

La regulación de esta materia está recogida en el Título I del Libro III de la LCSP (artículos 316 a 320). Dicha regulación se asienta, por una parte, en la aproximación del régimen de contratación de estas entidades al de las Administraciones Públicas y, por otra, en la supresión de sus instrucciones internas de contratación.

1.3. Órganos de contratación.

De conformidad con el artículo 61 LCSP, la representación de la entidad corresponde a los órganos de contratación, unipersonales o colegiados que, en virtud de disposición estatutaria, tengan atribuida la facultad de celebrar contratos en su nombre. Dichos órganos pueden delegar sus facultades con cumplimiento de las normas y formalidades aplicables para el otorgamiento de poderes.

De conformidad con los Estatutos sociales de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., el Consejo de Administración es el órgano de administración y representación de la sociedad, en juicio y fuera de él.

El Consejo de Administración nombra un Consejero Delegado, en el que delega todas sus facultades, salvo las indelegables por ley.

Asimismo, el titular de la gerencia cuenta con poderes en materia de contratación, dentro de los límites definidos en los mismos.

1.4. Autorizaciones para determinadas modificaciones.

Conforme al artículo 319.1, párrafo segundo, de la LCSP en los supuestos de modificaciones no previstas en el pliego, siempre que su importe sea igual o superior a 6.000.000 de euros y la cuantía de la modificación, aislada o conjuntamente, fuera superior a un 20 por ciento del precio inicial del contrato, IVA excluido, será necesaria la autorización del órgano de la administración local al que esté adscrita o corresponda la tutela de la entidad contratante, previo dictamen preceptivo del órgano consultivo competente de la Comunidad de Madrid.

1.5. Intervención de mesas de contratación.

Aunque el artículo 326 de la LCSP refiere la regulación de la mesa de contratación a "las Administraciones Públicas", y aunque el Libro Tercero de la Ley, relativo a los contratos de otros entes del sector público, no contiene previsiones expresas al respecto, la Abogacía del Estado ha admitido y aconsejado, en diversos informes, el establecimiento en los contratos que celebren los PANAP, de un órgano de valoración que, con una composición preestablecida, se encargue de calificar la documentación presentada, valorar las ofertas y elevar una propuesta de adjudicación al órgano de contratación, siendo posible, e incluso aconsejable, que su composición se inspire, en la medida de lo posible y con las adaptaciones que resulten necesarias, en los dispuesto para las Administraciones Públicas.

En este sentido, resulta de aplicación el Acuerdo de 17 de octubre de 2019 del Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., por el que se designa el personal que integra las mesas de contratación y se dictan instrucciones internas para su funcionamiento, aprobado al objeto de garantizar la uniformidad en la composición de las mesas de contratación, la transparencia, la simplificación administrativa y la configuración de un auténtico órgano profesionalizado de asistencia al órgano de contratación de este PANAP.

1.6. Perfil de contratante y obligaciones de información.

La figura del perfil de contratante se configura como elemento que agrupa la información y documentos relativos a su actividad contractual al objeto de asegurar la transparencia y el acceso público a los mismos (art. 63 LCSP). El perfil de contratante de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., está alojado en la Plataforma de contratación del Sector Público, en que se

publica su actividad en material contractual, incluyendo las relaciones trimestrales de contratos menores.

1.7. Licitación electrónica.

La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., en cumplimiento de lo previsto en la LCSP, tramita de forma íntegra su actividad contractual de forma electrónica, a través de suite informática PLYCA.

2.- Normativa, disposiciones, e instrucciones municipales:

2.1. Decreto de 17 de junio de 2023 del Alcalde, por el que se establece el número, denominación y competencias de las áreas en las que se estructura la Administración del Ayuntamiento de Madrid, que adscribe a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., al Área de Gobierno de Políticas de Vivienda.

2.2. Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización y competencias del Área de Gobierno de Políticas de Vivienda que atribuye al Titular del Área de Gobierno de Políticas de Vivienda «ejercer las competencias que la legislación de contratos del sector público atribuye a los titulares de los órganos de los que dependan los poderes adjudicadores que no tengan la consideración de administraciones públicas, sin perjuicio de las competencias del Área de Gobierno de Economía, Innovación y Hacienda».

En consecuencia, corresponde al Área de Gobierno de Políticas de Vivienda, en materia de contratación y respecto de este PANAP:

- Declarar la nulidad o lesividad de sus actos (Art. 41.3 LCSP).
- Resolver los recursos de alzada impropios contra sus actos no susceptibles de recurso especial (Art. 44.6 LCSP).
- Tramitar la prohibición de contratar de los operadores económicos que participen en sus licitaciones (Art. 72.4 LCSP), sin perjuicio de lo previsto a este respecto en el Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización y competencias del Área de Gobierno de Economía, Innovación y Hacienda.
- Autorizar la tramitación de determinadas modificaciones (Art. 319.1, 2° párrafo, LCSP), según se ha indicado previamente.
- Acordar, respecto de los contratos de concesión de obras y concesión de servicios, el rescate de la obra o el servicio, la supresión de su explotación, así como el secuestro o intervención de los mismos (Art. 319.2, 2° párrafo, LCSP).

2.3. Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización y competencias del Área de Gobierno de Economía, Innovación y Hacienda que establece la competencia de la Dirección General de Presupuestos para emitir informe, desde una perspectiva económico-presupuestaria y mercantil, con carácter preceptivo y previo a la tramitación de determinadas actuaciones de los PANAP, en particular: «Contratos cuyo valor estimado sea superior a 500.000 euros, y que se correspondan con la tipología de contratos incluidos en la legislación de contratos de sector público».

2.4. Decreto de 15 de diciembre de 2016 del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda por el que se aprueba la Instrucción 5/2016, relativa a los criterios de actuación en la contratación municipal que establece un conjunto de criterios generales y comunes aplicables a la contratación pública municipal. En particular, en el supuesto de que por el objeto y naturaleza del contrato se precise establecer un porcentaje de criterios valorables en cifras o porcentajes inferior al 75%, y con carácter previo al inicio del expediente, exige la autorización de la Dirección General competente en materia del sector público, salvo que se trate expedientes cuyo presupuesto (IVA incluido) sea igual o superior a 1.500.000 euros en gastos de capital o a 500.000 euros en gastos corrientes, en cuyo caso la autorización se efectuará por el titular del Área de Gobierno competente en materia de Hacienda.

2.5. Instrucción 1/2016 relativa a la incorporación de cláusulas sociales en los contratos celebrados por el Ayuntamiento de Madrid, sus Organismos Autónomos y Entidades del Sector Público Municipal. Modificado por Decreto de 4 de febrero de 2016 y Decreto de 20 de mayo de 2016.

Regula la incorporación de cláusulas sociales en las diferentes fases del procedimiento de contratación, distinguiendo entre cláusulas sociales de carácter obligatorio para todo tipo de contratos, y otras cuya incorporación tiene carácter facultativo.

2.6. Decreto de 28 de diciembre de 2023 de la Delegada del Área de Gobierno de Economía, Innovación y Hacienda, por el que se aprueba la Instrucción sobre contratos menores en el Ayuntamiento de Madrid, sus organismos autónomos y entidades del sector público municipal.

Regula aspectos esenciales de la tramitación del contrato menor y establece Anexos con Modelo de declaración responsable y oferta de criterios valorables en cifras o porcentajes, . Modelo de informe justificativo de la selección de la oferta y propuesta de adjudicación del contrato menor y Modelo de informe propuesta de adjudicación del contrato menor.

Los precitados modelos han sido adaptados para su aplicación la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., según resulta procedente en función de su propia naturaleza jurídica y régimen económico como PANAP.

2.7. Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Contratos del Ayuntamiento de Madrid aprobado por Acuerdo de Pleno de 27 de septiembre de 2017.

El Ayuntamiento de Madrid a través de su propio Registro de Contratos, centraliza la información de los contratos y acuerdos marco del Ayuntamiento y de los diferentes entes, organismos y entidades que integran el sector público municipal.

En su cumplimiento, la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., inscribe en dicho Registro los contratos y acuerdos marco formalizados, los contratos basados en un acuerdo marco y contratos menores adjudicados, así como las incidencias derivadas de los mismos.

2.8. Modelos de pliegos y modelos de contratos.

Por Decreto del titular del Área de Gobierno competente en materia de Hacienda se aprueban los modelos de pliegos de cláusulas administrativas particulares y los modelos de documentos de formalización de contratos de servicios, suministros y obras.

Pese a que se trata de modelos de aplicación obligatoria en el Ayuntamiento de Madrid y sus Organismos Autónomos, y no así en el resto de las entidades de su sector público, en la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., se han venido empleando dichos modelos convenientemente adaptados a su condición de PANAP, por razones de simplificación, interoperabilidad, y seguridad jurídica.

Se incorpora en el clausulado de los pliegos de cláusulas administrativas particulares referencia al Código Ético y de Conducta de la EMVS, tanto en relación con los licitadores, como de los adjudicatarios y subcontratistas de los mismos, con el objetivo establecer unos valores y pautas de comportamiento responsable y transparente.

Durante el año 2023 se han adjudicado un total de 147 contratos con la siguiente tipología:

CONTRATOS ADJUDICADOS 2023	
Obras	67
Servicios	54
Suministros	26
TOTAL	**147**

B) Consumidores

1.- Política de transparencia

La Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la información pública y Buen Gobierno, la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid y el Acuerdo de 27 de julio de 2016 del Pleno del Ayuntamiento de Madrid por el que se aprueba la Ordenanza de Transparencia de la Ciudad de Madrid, establecen la necesidad de que las Administraciones Públicas o las entidades participadas por estas garanticen la publicidad y el acceso a la información por parte de la ciudadanía. La EMVS, como sociedad mercantil municipal cuyo capital social pertenece en su totalidad al Ayuntamiento de Madrid, se constituye como sujeto obligado por la normativa mencionada.

Para el buen cumplimiento de estas tareas la Empresa cuenta con la Direccion de Transparencia, Protección de datos y Cumplimiento que ha ido consolidando sus actividades y tareas, colaborando con las distintas áreas de la empresa, en todas las materias objeto de sus competencias.

En cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Sociedad en cuanto a su deber de Transparencia, en su doble vertiente de publicidad activa y el derecho de acceso a la información

pública, se han aprobado en el Consejo de Administración de 27 de enero de 2023 los siguientes documentos en materia de Política de Transparencia:

- Procedimiento de Publicaciones en el Portal de Transparencia
- Procedimiento de Respuesta a Solicitudes de Información Pública.
  - Instrucción Técnica Publicación Portal de Transparencia
  - Instrucción Técnica Respuesta a Solicitudes de Información Pública.

Publicidad Activa

En referencia a la publicidad activa, además de la web corporativa, esta empresa cuenta con un Portal de Transparencia (en adelante Portal) donde se publica y mantiene actualizada la información relevante sobre sus actividades, servicios y datos de interés.

Dicho Portal se encuentra ubicado dentro de la web de la EMVS y está estructurado mostrando sus distintas áreas relevantes: Información institucional y organizativa, gestión económica y patrimonial, competencias de la empresa, calidad y evaluación de los servicios, y comunicación, información y participación, y política de privacidad.

El trabajo en materia de publicidad activa se centra en la revisión y/o actualización de la documentación que a tal fin envían las distintas direcciones a esta Dirección, cada vez que se produce un cambio reseñable en su gestión, para proceder por nuestra parte a su publicación en el Portal.

En algunos casos, se trata de información dinámica que es actualizada con periodicidad mensual o trimestral, como el perfil del solicitante y adjudicatario, los periodos medios de pago a proveedores, nuestro patrimonio de viviendas, garajes y locales, actualizaciones de suelos, balances de situación, cuentas anuales e informe de gestión con el informe de auditoría y la memoria del presupuesto. En otras ocasiones las publicaciones se van realizando conforme se genera la información, como ha ocurrido este año respecto a la Información Institucional y Organizativa, al producirse cambios en la corporación municipal, miembros del Consejo de Administración y del Comité de Empresa. También se ha publicado el organigrama, información estadística sobre la plantilla, relación de puestos de trabajo y las retribuciones. La aprobación de nuevas Políticas y Procedimientos relativas al Cumplimiento Normativo también ha ocupado un lugar de relevancia entre las publicaciones.

Atendiendo a lo establecido en el art. 29 de la Ley anteriormente citada, toda la información se publica en formatos abiertos y reutilizables, con mecanismos de acceso rápido y de fácil comprensión, información actualizada de forma continua y con mecanismos de alertas sobre la información que se ha actualizado

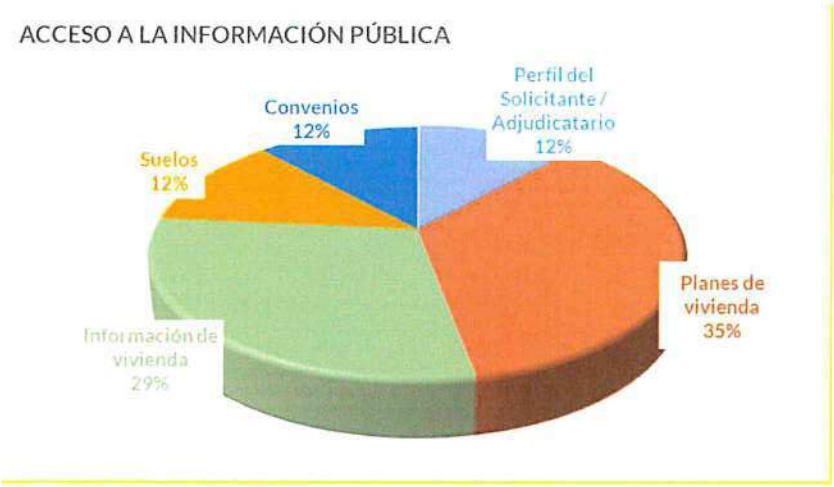
Publicidad Pasiva

Respecto a la publicidad pasiva, el derecho de acceso a la información pública se gestiona desde la sección de Transparencia elaborando las propuestas para la resolución de las mismas, en coordinación con las Direcciones competentes en la materia, y posterior firma por pare del Gerente. La resolución se hace llegar al solicitante, vía electrónica, con copia a la Dirección General de Transparencia del Ayuntamiento de Madrid. Existe un enlace en nuestra web de Transparencia, que dirige al formulario del Ayuntamiento, que el ciudadano debe rellenar para solicitar el acceso a la

información. Desde la Dirección de Comunicación también se atienden consultas de la ciudadanía de índole más particular o que les afecta en su día a día, principalmente centradas en sus solicitudes de vivienda, contratos, mantenimiento, . . .

Este año se han recibido 17 solicitudes de acceso a la información pública, todas ellas se han contestado en el menor tiempo posible, siempre en un plazo inferior al establecido legalmente. Se ha reducido la recepción de solicitudes respecto al año anterior, este descenso podría deberse ser al continuo mantenimiento y actualización de la publicidad activa realizado en la web, que suministra, de forma proactiva, información a la ciudadanía sobre sus posibles intereses.

La temática de las solicitudes de información ha ido evolucionando en los últimos años, mientras anteriormente se centraba en procedimientos de adjudicación de viviendas y/o sobre sus expedientes en particular, proyectos e información de viviendas vendidas, en la actualidad las solicitudes se reparten, principalmente, entre consultas relacionadas con los planes de vivienda, información sobre viviendas y los perfiles de los solicitantes y adjudicatarios.



2.- Política de Protección de Datos

En materia de protección de datos personales las actuaciones realizadas pueden englobarse en tres grandes bloques:

- Gestión del tratamiento de datos personales.
- Elaboración de las propuestas de políticas y procedimientos que forman parte del Programa de Cumplimiento de la EMVS.
- Participación en el Comité de Seguridad de la Información.

Gestión del tratamiento de datos personales

Las actuaciones realizadas a lo largo del año han consistido en lo siguiente:

- Registro de Actividades de Tratamiento

En el Registro de Actividades de Tratamiento se ha incluido, tanto la información concerniente a la implementación de las nuevas actividades de tratamiento llevadas a cabo por la EMVS, como la actualización de las ya existentes. El registro se encuentra publicado en la web corporativa y en la Intranet de la empresa.

Durante el año 2023 se han registrado como nuevas actividades de tratamiento las siguientes:

- RT-03/02/08 Evaluación de la situación de vulnerabilidad económica.
- RT-03/02/09 Procedimiento de conciliación o intermediación económica con inquilinos y ocupantes de viviendas de la EMVS.
- RT 07/03/03 Sistema Interno de Información.

Además, se han actualizado las siguientes actividades de tratamiento:

- RT 00/01/05 Identificación de usuarios de los servicios electrónicos de la EMVS.
- RT 02/01/01 Gestión de la conservación, mantenimiento y control del patrimonio.
- RT 02/02/01 Comercialización de locales y/o plazas de garaje de la EMVS.
- RT 03/02/01 Contratos de arrendamiento de viviendas gestionadas por la EMVS.
- RT 03/02/02 Subrogaciones de contratos de arrendamiento de viviendas.
- RT 03/03/01 Gestión Adjudicación de vivienda para personas con derecho a realojo.
- RT 04/00/01 Gestión económico-contable de la EMVS.
- RT 04/00/02 Identificación y conocimiento de datos de clientes de la EMVS.
- RT 06/01/01 Consultas y reclamaciones de la ciudadanía.
- RT 07/02/01 Acceso a la Información Pública.
- RT 07/03/01 Canal del Sistema Interno de Información.
- RT 08/00/01 Representación.
- RT 08/00/02 Autorización a consultar a Administraciones y Organismos Públicos.
- RT 09/00/03 Adjudicación de vivienda por la Comisión de Adjudicación, de acuerdo con el Reglamento.

- Cláusulas de Privacidad. Términos y condiciones legales

En el año 2023 se han revisado y actualizado los siguientes términos y condiciones legales concernientes al tratamiento de datos personales:

- Atención personalizada / cita previa.
- Consultas y reclamaciones de la ciudadanía.
- Inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.
- Autorización de consulta a las administraciones y organismos públicos.
- Inscripción de solicitante de vivienda en el Programa Reviva Madrid.
- Servicio de Intermediación del Alquiler (SIA):
    - Aportación de vivienda al programa de alquiler entre particulares.

- Demanda de vivienda en el programa de alquiler entre particulares.
- Inscripción en base de datos de proveedores.
- Comercialización de locales y/o plazas de garaje.
- Canal del Sistema Interno de Información.

- Control de los contratos con acuerdo de encargo de tratamiento de datos personales

Se ha llevado el control de los contratos que llevan acuerdo de encargo de tratamiento de datos personales, con la finalidad de recordar a los contratistas que los han suscrito que, una vez finalicen aquéllos- están obligados a suprimir todos los datos personales, así como, todas las copias existentes que soporten los mismos.

- Tramitación de las solicitudes de ejercicio de derechos

Durante el año 2023 se han atendido y tramitado cuatro solicitudes de ejercicio de derechos de los titulares de los datos personales que se tratan en la EMVS - uno referente al derecho de rectificación y tres al derecho de supresión-, siguiendo el Procedimiento para la Atención de Solicitudes de Ejercicio de Derechos de la EMVS -que cumple con lo dispuesto en los artículos 15 al 21 del RGPD-.

Los solicitantes titulares de los derechos han preferido utilizar el canal del Registro Permanente de Solicitantes de Viviendas perteneciente al Departamento de Atención Ciudadana para ejercer los derechos de supresión y de rectificación.

El citado departamento ha facilitado que 560 solicitantes del Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda han ejercido el derecho de supresión desde el 1 de enero hasta el día 1 de enero hasta el 22 de noviembre de 2023.

Asimismo, el Departamento de Atención Ciudadana ha informado que en el mismo periodo de tiempo han llevado a cabo un total de 12.570 rectificaciones, de las cuales 9.768 rectificaciones corresponden a solicitantes del Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.

- Evaluaciones de impacto

Durante el año 2023 se han realizado las evaluaciones de impacto correspondientes a los siguientes tratamientos de datos personales:

- Canal del Sistema Interno de Información de la EMVS.
- Implantación de un sistema de firma electrónica avanzada basada en técnicas biométricas.
- Recogida de huella dactilar para el sistema de fichaje de la EMVS.

En este momento se está en proceso de elaboración y estudio de las evaluaciones de impacto referentes a:

- Servicio denominado 'Oficina Virtual v1.0 de EMVS'.
- El Portal del Inquilino v 1.0 de EMVS.

3.- Sistema de sugerencias y reclamaciones

La ciudadanía, a través del buzón de Sugerencias y Reclamaciones del Ayuntamiento de Madrid, nos da traslado de sus inquietudes, sugerencias, reclamaciones y peticiones de información relativas a esta Empresa Municipal. Es deber de EMVS MADRID, dependiente del Área de Gobierno de Políticas de Vivienda, garantizar el derecho de acceso a la información a la población, desarrollando nuestro cometido de dar respuesta en cumplimiento de la Carta de Servicios del Ayuntamiento cuyo fin no es otro que canalizar adecuadamente las demandas ciudadanas y mejorar la calidad de los servicios municipales.

Los canales empleados durante 2023 han sido fundamentalmente a través de la web.

Canal	núm.	%
Presencial, buzón voz	11	0,25%
web, mail	4.457	99,75%
Total general	**4.468**	**100%**

Respecto al origen de las 4.468 peticiones, la mayoría (99,10%) se ha recibido directamente en la EMVS por parte los particulares, y sólo un 0,90% nos ha sido derivado desde el Buzón de Sugerencias y Reclamaciones del Ayuntamiento de Madrid.

Origen	núm.	%
Ayto SYR	39	0,87%
EMVS Direccion email	7	0,16%
EMVS Dirección voz	1	0,02%
EMVS Registro	10	0,22%
EMVS Web	4.410	98,70%
Ayto Alcaldia	1	0,02%
Total general	**4.468**	**100%**

El uso de la Aplicación "Consultas Generales", permite a la EMVS desarrollar la labor de recepción y tratamiento de estas cuestiones, mediante estudios cualitativo y cuantitativo. Esto nos da la posibilidad, junto con el resto de Las direcciones de EMVS, de explotar la información obtenida para -no sólo- mejorar los tiempos de respuesta, sino cumplir con los estándares de la Carta de Servicios.

El cumplimiento de la Carta de Servicios ha sido del 100 %, lo que pone de manifiesto que las modificaciones de descriptores y procedimientos de trabajo han resultado efectivos.

Respecto al año anterior las Consultas Generales se han incrementado en 818, mientras que las Sugerencias y Reclamaciones recibidas desde el Ayuntamiento han descendido en -232. Cabría pensar que ello se debe al mejor conocimiento por parte de la ciudadanía del canal habilitado en la web de la EMVS en la que también se han multiplicado el número de vistas.

El cumplimiento de la Carta de Servicios ha sido del 100 %, lo que pone de manifiesto que los cambios en descriptores y procedimientos de trabajo han resultado efectivos.

2023	recibidas	finalizadas	% finalizada	pendientes	% anual	diferencia con anterior	<15 DÍAS	>15 DÍAS	>30 DÍAS	>60 DÍAS	TOTAL	FECHA FIN	<15 DÍAS %	>15 DÍAS %	>30 DÍAS %	>60 DÍAS %
Enero	54	54	100%	0	1,23%		54	0	0	0	54	14/02/2023	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Febrero	430	430	100%	0	9,81%	9%	426	4	0	0	430	08/03/2023	99,07%	0,93%	0,00%	0,00%
Marzo	403	403	100%	0	9,19%	-1%	393	10	0	0	403	17/04/2023	97,52%	2,48%	0,00%	0,00%
Abril	332	332	100%	0	7,57%	-2%	324	8	0	0	332	12/05/2023	97,59%	2,41%	0,00%	0,00%
Mayo	340	340	100%	0	7,75%	0%	338	2	0	0	340	13/06/2023	99,41%	0,59%	0,00%	0,00%
Junio	284	284	100%	0	6,48%	-1%	277	7	0	0	284	12/07/2023	97,54%	2,46%	0,00%	0,00%
Julio	298	298	100%	0	6,80%	0%	297	1	0	0	298	02/08/2023	99,66%	0,34%	0,00%	0,00%
Agosto	365	365	100%	0	8,32%	2%	358	7	1	0	366	27/09/2023	98,08%	1,92%	0,27%	0,00%
Septiembre	489	489	100%	0	11,15%	3%	481	8	0	0	489	20/10/2023	98,36%	1,64%	0,00%	0,00%
Octubre	558	558	100%	0	12,73%	2%	550	8	0	0	558	16/11/2023	98,57%	1,43%	0,00%	0,00%
Noviembre	423	423	100%	0	9,65%	-3%	420	3	0	0	423	12/12/2023	99,29%	0,71%	0,00%	0,00%
Diciembre	236	236	100%	0	5,38%	-4%	234	2	0	0	236	17/1/2024	99,15%	0,85%	0,00%	0,00%
total anual	4.212	4.212		0							4.212	AÑO 2023				

En la siguiente tabla se puede observar la evolución del servicio de Consultas Generales, respecto a años anteriores.

comparativa mensual últimos años	enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio	julio	agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre	TOTAL
año 2019	834	731	467	332	262	263	292	189	226	204	236	191	**4.227**
año 2020	451	358	289	217	321	422	238	157	334	296	373	244	**3.700**
año 2021	344	439	291	298	284	315	232	203	275	346	266	274	**3.567**
año 2022	505	339	489	347	383	348	243	275	377	409	400	270	**4.385**
año 2023	412	430	403	332	340	284	298	365	489	558	423	236	**4.570**

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. (EMVS)

FORMULACIÓN CUENTAS ANUALES EJERCICIO 2023 Y DEL INFORME DE GESTIÓN

Formulación del BALANCE, CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO Y MEMORIA correspondientes al ejercicio 2023 desarrollado en páginas 1 a 59, INFORME DE GESTIÓN del ejercicio 2023, incluido en las páginas 1 a 9 y del ESTADO DE INFORMACION NO FINANCIERA páginas 1 a 38.

D. Álvaro González López
Presidente

D. Diego Lozano Pérez
Consejero Delegado

Dª Paloma García Romero
Vicepresidenta

D. Pedro Barrero Cuadrado
Consejero

Da. Lucía Lois Méndez de Vigo
Consejera

D. Ángel Ramos Sánchez
Consejero

D. Aránzazu Purificación Cabello López
Consejera

Dª. Cayetana Hernández de la Riva
Consejera

D. Alberto González Díaz
Consejero

De todo lo que doy fe y certifico como: SECRETARIO DEL CONSEJO, en Madrid a 20 de febrero de 2024.

D. Carlos Medina Martínez
Secretario